

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Globalisasi ekonomi berkembang pesat di era reformasi ini. Masyarakat mengadakan kesepakatan satu sama lain secara lebih sering. Hubungan hukum di mana salah satu pihak membuat suatu perjanjian atau tidak melakukan suatu urusan dan pihak lain menuntutnya dengan melaksanakan perjanjian yang telah diperjanjikan sebelumnya adalah hubungan yang membicarakan kekayaan harta benda antara kedua belah pihak.¹

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Atau suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Syarat-syarat yang digariskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah, meliputi persetujuan, wewenang, beberapa hal khusus, dan alasan yang sah. Suatu

¹ Destisa Nainggolan, Egi Ahmad Fahrezi, dan Yuandar Daniel Ndraha, *Tinjauan Yuridis Mengenai Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Iso Tank (Analisis Putusan Nomor 121/PDT.G/2018PN JKT.SEL)*, Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah Vol. 2 No.2, 2021, hal. 265.

² Subekti, dalam buku Budiman N.P.D, 2005, Sinaga, *Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekertaris*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, hal. 11

perjanjian menjadi sah dan dapat dilaksanakan terhadap para pihak dengan memenuhi empat syarat sahnya perjanjian tersebut.“.³

Dalam perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani, para pihak berkomitmen satu sama lain untuk jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya dan dengan harga yang telah ditentukan sebelumnya, menciptakan komitmen keuangan di pihak penyewa untuk membayar properti atau produk yang disewanya.⁴ Apabila sewa menyewa didasarkan dalam bentuk perjanjian maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian tertulis atau perjanjian lisan. Menurut Salim H.S., perjanjian tertulis adalah “suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan,” sedangkan menurutnya juga, perjanjian lisan adalah “suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan yang hanya berdasarkan atas kesepakatan para pihak.”² Terhadap perjanjian lisan maka biasanya hanya dilakukan dengan berdasarkan ucapan yang dikemukakan oleh para pihak.⁵

Dalam perjanjian sewa menyewa baik tertulis maupun lisan para pihak harus melaksanakan kewajiban-kewajiban dalam perikatan yang dilahirkan, baik itu untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila terdapat kewajiban yang dilanggar maka pihak yang melanggar

³ Cindi Kondo, *Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*, Jurnal Lex Privatum, Vol. 1 No. 3, 2013, hal. 145.

⁴ I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani, *Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*, Jurnal Konstruksi Hukum Vol. 2, No. 1, 2021, hal. 98.

⁵ I Wayan Agus Vijayantera, “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis,” Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha, Vol. 6 No. 1, Februari 2020, h. 118.

kewajiban disebut wanprestasi, yang berarti tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian⁶. Jika terjadi wanprestasi maka pihak yang mendapat kerugian memiliki hak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi.⁷ Tindakan yang dikenal sebagai Wanprestasi dapat terjadi dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian yang lain, Debitur dapat menghadapi salah satu dari empat jenis kelalaian:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikannya, disanggupi akan dilakukannya.
2. Melakukan apa yang tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁸

Karena wanprestasi atau kelalaian dapat menimbulkan akibat yang serius, maka harus ditentukan terlebih dahulu apakah penyewa wanprestasi atau lalai, dan jika dia menyangkalnya, harus dibuktikan dan diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat atau musyawarah antara yang menyewakan dan yang menyewakan. Apabila tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah atau mufakat, maka dapat diselesaikan di depan hakim. Tidak selalu mudah untuk menuduh seseorang ceroboh. Sebab dalam hal perjanjian untuk menyerahkan

⁶ Sudjana, "Akibat Hukum Wanprestasi Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Transaksi Anjak Piutang," Jurnal VeJ, Vol 5, No. 2, Desember 2019, hal. 387.

⁷ *Ibid.*, hal. 388.

⁸ Budiman. Sinaga. (2005). *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: PT Raja Grafindo Tinggi, hal. 55

suatu barang atau melakukan suatu perbuatan, bila tidak ada batas waktu tetapi penyewa dianggap lalai dengan waktu yang telah ditentukan, maka prestasi itu harus ditagih terlebih dahulu atau diperingatkan bahwa penyewa menghendaki agar perjanjian itu dilaksanakan.

Seperti dalam hal terjadinya Wanprestasi pada Sewa Menyewa Gudang yang beralamat di Jalan Gatot Subroto KM 7 (Kawasan Gajah Tunggal), Kampung Gembor Tangerang dan Jalan Putri Tunggal No 88A, Harjamukti, Cimanggis, Depok, Jawa Barat. Sering kali ketika perjanjian sewa lisan digunakan di terapkan oleh penyewa dan yang menyewakan atas dasar itikad baik dan kepercayaan. Namun penerapannya perjanjian tidak tertulis atau lisan ini lah menimbulkan sengketa yang dialami oleh PT.Anugerah Pratama Foilindo dan PT.Adhi Kreasi Pratama Komunikasi, yang berstatus sebagai Penggugat dan Pemilik gudang tersebut.

Wanprestasi perjanjian sewa menyewa yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 305/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT, dimana dalam hal tersebut penggugat mengajukan atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh pihak tergugat uraian sebagai berikut :

Tergugat menghubungi Para Penggugat dengan maksud dan tujuan yaitu meminta bantuan pada Para Penggugat agar bersedia gudangnya dipergunakan untuk penyimpanan mesin-mesin produksi spring bed dan beberapa bahan baku busa dan lainnya. Para Penggugat memiliki 2 (dua) gudang yang akan disewa oleh Tergugat yang terletak di:

- 1) Jalan Gatot Subroto KM 7 (Kawasan Gajah Tunggal), Kampung Gembor, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Jati Uwung, Tangerang 15135;
- 2) Jalan Putri Tunggal No 88A, Harjamukti, Cimanggis, Depok, Jawa Barat. Kemudian Tergugat menjanjikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Membayar biaya sewa setiap bulannya sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk gudang di Jalan Gatot Subroto KM 7 (Kawasan Gajah Tunggal), Kampung Gembor, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Jati Uwung, Tangerang 15135;
- b. Membayar biaya sewa setiap bulannya sejumlah Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk gudang di Jalan Putri Tunggal No 88A, Harjamukti, Cimanggis, Depok, Jawa Barat;
- c. Tergugat memastikan pembayaran dijamin lancar.

Bahwa total keseluruhan kewajiban Tergugat adalah Rp 769.000.000,- (tujuh ratus enam puluh sembilan juta rupiah) atas perincian berikut :

1. Rp 499.000.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) kewajiban Tergugat terhadap Penggugat 1.
2. Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kewajiban Tergugat terhadap Penggugat 2.

Setelah terjadinya kelalaian dari Tergugat, para Penggugat sudah mengirimkan invoice kepada Tergugat. Para Penggugat juga sudah memberikan somasi (teguran hukum) kepada Tergugat namun sampai saat itu belum ada pembayaran dari Tergugat. Sejak dijatuhnya kewajiban pembayaran sampai gugatan ini diajukan Sudah 23 bulan, Tergugat belum membayarkan

kewajibannya kepada Penggugat I. Dan 19 bulan, Tergugat belum membayarkan kewajibannya kepada Penggugat II. Atas kelalaian tersebut Penggugat menuntut adanya bunga atas tidak dibayarkannya hutang oleh Tergugat. Apabila dalam suatu perjanjian tidak ditentukan besarnya bunga, maka undang-undang tercantum dalam Lembaran Negara No. 22 Tahun 1948 bahwa bunga akibat kelalaian/kelalaian (bunga moratoir) yang dapat dituntut kreditur kepada debitur adalah 6% per tahun. Kemudian karena barang-barang Tergugat yang disimpan dalam gudang milik Para Penggugat seperti mesin-mesin produksi spring bed dan beberapa bahan baku busa dan lainnya bukan merupakan tanggung jawab Para Penggugat maka Para Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk mengambil barang-barang tersebut dari gudang milik Para Penggugat. Apabila tidak diambil dalam waktu 2 (dua) minggu sejak putusan dibacakan maka Tergugat dinyatakan tidak berkeinginan untuk memiliki barang-barang tersebut dan diserahkan kepada Para Penggugat.

Perjanjian sewa menyewa telah terjadi di Jalan Gatot Subroto KM 7 (Kawasan Gajah Tunggal), Kampung Gembor, Desa Pasir Jaya, Kecamatan Jati Uwung, Tangerang dan di Jalan Putri Tunggal No 88A, Harjamukti, Cimanggis, Depok, Jawa Barat menimbulkan banyak problematika, Salah satu faktor penyebabnya adalah kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat terhadap hukum yang berlaku. Oleh karena itu, berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, penulis ingin mengkaji dan membahas masalah tersebut, yang hasilnya disajikan dalam bentuk penelitian skripsi yang berjudul Tinjauan Yuridis

Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gudang (Studi Kasus Putusan Nomor 305/PDT.G/2020/PN Jkt.Brt)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan yang telah diuraikan di atas, beberapa rumusan masalah dapat diajukan dalam penelitian ini, seperti yang ditunjukkan di bawah ini :

1. Bagaimana Keabsahan dan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Lisan berdasarkan Studi kasus Putusan Nomor 305/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT ?
2. Bagaimana Proses Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Gudang Secara Lisan pada Kasus putusan Nomor 305/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat dikemukakan tujuan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui keabsahan dan pembuktian atas perjanjian sewa menyewa gudang secara lisan.
- b. Untuk mengetahui proses penyelesaian sengketa wanprestasi sewa menyewa gudang secara lisan.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi baik secara teoritis maupun praktis, seperti dirinci di bawah ini :

a. Manfaat Teoritis

- 1) Hasil penelitian penulis dapat memberikan harapan kepada seluruh masyarakat, mahasiswa, dan akademisi sebagai referensi tambahan, serta wawasan untuk memperluas dan menambah pengetahuan di bidang hukum secara umum dan khusus. berkaitan dengan dasar-dasar pengaturan dan akibat hukum dan perjanjian sewa menyewa gudang secara lisan.
- 2) Hasil penelitian penulis dapat memberikan harapan sebagai pengetahuan dan wawasan luas, serta menjadi referensi dalam menyusun kajian-kajian dan penelitian baik bagi penulis, mahasiswa dan praktisi akademik terkait mengetahui akibat hukum proses penyelesaian sengketa wanprestasi sewa menyewa gudang.

b. Manfaat Praktis

- 1) Memberi edukasi kepada masyarakat akibat hukum Perjanjian sewa dibuat baik secara lisan maupun tertulis guna memberikan kepastian hukum.
- 2) Memberi pengetahuan kepada masyarakat mengenai penyelesaian kasus sewa menyewa yang dilakukan secara lisan.

D. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah landasan teori atau pendukung teori dalam mengkonstruksi atau memperkuat kebenaran masalah yang sedang dikaji.

Kerangka teori yang dimaksud adalah seperangkat gagasan atau sudut pandang, teori, atau tesis yang menjadi pedoman, baik disetujui maupun tidak.⁹ Teori berguna untuk menjelaskan mengapa fenomena atau proses tertentu terjadi, dan sebuah teori harus diuji dengan mengkonfrontasinya dengan fakta-fakta yang menunjukkan kekeliruannya. Menurut Soerjono Soekanto, “teori menentukan kesinambungan perkembangan ilmu hukum, selain bersandar pada metodologi, kegiatan penelitian, dan imajinasi sosial”.¹⁰

Kerangka teori juga dapat dipandang sebagai garis besar atau rancangan sekelompok konsep sistematika yang saling berkaitan dan erat kaitannya yang membentuk suatu pandangan terhadap suatu masalah yang menjadi landasan pokok kajian.

Hal ini berfungsi sebagai landasan teoritis atau landasan gagasan dalam penyelidikan. Hal ini menjadi poros dalam pengembangan kerangka teori, yang memuat sejumlah pokok pemikiran utama yang memberikan sudut pandang yang berbeda terhadap suatu subjek yang akan diteliti.

Berdasarkan konsep dan tujuan dalam mencari dan menemukan jawaban atas permasalahan-permasalahan penelitian, yaitu tinjauan yuridis terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Gudang Yang dilaksanakan Secara Tidak Tertulis, Maka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu, Teori perjanjian, Teori Pembuktian dan Teori Keadilan

⁹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hal.80

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2016, hal.6

a) Teori Perjanjian

Verbintenissenrecht, yang juga mengandung frasa *Overeenkomst*, diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Verbintenis* memiliki tiga terjemahan yang diakui: keterlibatan, kontrak, dan kesepakatan. Meskipun *Overeenkomst* memiliki dua terjemahan, perjanjian dan persetujuan. Dalam uraian berikut, terjemahan *Overeenkomst* disebut perjanjian, sedangkan terjemahan *Verbintenis* disebut perikatan.

Menurut R. Subekti mengatakan bahwa perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang akan dilakukan untuk melakukan perjanjian.¹¹

Pandangan lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas peraturan hukum yang ada dan ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak pada beban pihak lain atau untuk kepentingan masing-masing pihak.¹²

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:intrenmasa, 1987), hal.1.

¹² Patrik, Purwahid, *Hukum Perdata II*, Undip, Semarang, 1988, hal. 1-3

Konsep hukum merupakan landasan terbesar bagi berkembangnya suatu aturan hukum. Ini menunjukkan bahwa pembatasan hukum dapat dikembalikan ke prinsip-prinsip ini di masa depan.¹³

Asas hukum bertindak sebagai pedoman atau orientasi, dan merupakan landasan di mana undang-undang dapat dijalankan. Konsep-konsep hukum ini akan berharga tidak hanya sebagai referensi ketika berhadapan dengan keadaan yang menantang, tetapi juga ketika menerapkan peraturan.¹⁴ Lima aspek krusial yang tertuang dalam perjanjian hukum, antara lain:¹⁵

- 1) Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Hal itu dapat ditarik dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang mengikat secara hukum berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Setiap orang dapat membuat perjanjian dengan isi apapun sepanjang tidak melanggar hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, sesuai dengan paham kebebasan berkontrak. Menurut hukum perjanjian Indonesia, ruang lingkup asas kebebasan berkontrak meliputi kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih dengan siapa ia ingin

¹³ Ibrahim dan Sewu, *Loc.it.*

¹⁴ Kamilah, *Op.cit.*, hal. 97

¹⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 9.

membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan atau memilih penyebab terjadinya suatu perjanjian. perjanjian yang akan dibuat, dan kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.¹⁶

2) Asas Konsensualisme. Implikasi yang paling mendasar dari

konsep konsensualisme adalah bahwa kesepakatan cukup diperoleh hanya dengan bersepakat, dan bahwa kesepakatan (dan kesepakatan yang dihasilkannya) itu sudah lahir pada saat itu juga atau ketika konsensus terbentuk. Asas ini ditemukan dalam pasal 1320 KUH Perdata dan dalam pasal 3120 KUH Perdata.

3) Asas Perjanjian Yang Mengikat (Asas Pacta Sun Servanda).

Dengan kata lain, perjanjian yang mengikat secara hukum berlaku sebagaimana hukum berlaku bagi orang yang membentuknya (Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata). Artinya, para pihak harus menindaklanjuti apa yang mereka usulkan bersama.

4) Asas itikad baik (*Good faith*). *De goedetrow* adalah istilah

hukum untuk itu. Ini terkait dengan implementasi perusahaan. Mengenai pengertian itikad baik disebutkan

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institute Bankir Indonesia, 1993), hal. 147.

dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

- 5) Asas kepercayaan. Tanpa kepercayaan, tidak ada pihak yang bisa membuat kesepakatan; dengan kepercayaan, kedua belah pihak dapat mengikatkan diri sedemikian rupa sehingga kedua perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum.

b) Teori Pembuktian

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan, dengan tujuan untuk memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan. Menurut M. Yahya Harahap, pembuktian adalah kemampuan Penggugat atau Tergugat memanfaatkan hukum pembuktian untuk mendukung dan membenarkan hubungan hukum dan peristiwa-peristiwa yang diadakan atau dibantahkan dalam hubungan hukum yang diperkarakan.¹⁷

Hukum pembuktian (*law of evidence*) dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Kompleksitas itu akan semakin rumit karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu (past event) sebagai suatu kebenaran (*truth*). Meskipun kebenaran yang dicari dalam proses

¹⁷ Abd. Rasyid As'ad, 5 November 2012, *Akta Elektronik Sebagai Alat Bukti dalam Perkara Perdata*, <http://fakultashukumdarussalam.blogspot.com/2012/11/akta-elektronik-sebagai-alat-bukti.html>. Dikutip pada 3 maret 2023

peradilan perdata, bukan kebenaran yang absolut (*ultimate truth*), tetapi kebenaran yang bersifat relative bahkan cukup bersifat kemungkinan, namun untuk menemukan kebenaran yang demikian pun tetap menghadapi kesulitan.

Sampai saat ini sistem pembuktian dalam hukum perdata di Indonesia, masih menggunakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dari Pasal 1865-Pasal 1945, sedangkan dalam *Herzine Indonesische Reglement* (HIR) berlaku bagi golongan Bumi Putera untuk daerah Jawa dan Madura diatur dalam Pasal 162-Pasal 165, Pasal 167, Pasal 179 - Pasal 177, dan dalam *Rechtglement Voor de Buitengewesten* (RBg) berlaku bagi golongan Bumi Putera untuk daerah luar Jawa dan Madura diatur dalam Pasal 282- Pasal 314.

Ketika membahas tentang penilaian pembuktian, alat bukti yang diajukan oleh para pihak ke persidangan akan dilakukan penilaian, yang dalam hal ini berwenang untuk melakukan penilaian adalah Hakim. Pada umumnya, sepanjang undang-undang tidak mengatur sebaliknya, Hakim bebas untuk menilai pembuktian. Dalam hal ini, pembentuk undang-undang dapat mengikat Hakim pada alat-alat bukti tertentu (misalnya bukti surat), sehingga Hakim tidak bebas menilainya.

Pada saat menilai alat bukti, hakim dapat bertindak bebas atau terikat oleh Undang-Undang, dalam hal ini terdapat dua teori, yaitu :¹⁸

¹⁸ Efa Laela Fakhriah. *Bukti elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*. (Bandung :

1) Teori Pembuktian Bebas Hakim bebas menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, baik alat-alat bukti yang sudah disebutkan oleh Undang-Undang, maupun alat-alat bukti yang tidak disebutkan oleh Undang-Undang.

2) Teori Pembuktian Terikat Hakim terikat dengan alat pembuktian yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Putusan yang dijatuhkan, harus selaras dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan. Kemudian teori ini dibagi menjadi :

1) Teori Pembuktian Negatif Hakim terikat dengan larangan Undang-Undang dalam melakukan penilaian terhadap suatu alat bukti tertentu.

2) Teori Pembuktian Positif Hakim terikat dengan perintah Undang-Undang dalam melakukan penilaian terhadap suatu alat bukti tertentu.

3) Teori Pembuktian Gabungan Hakim bebas dan terikat dalam menilai hasil pembuktian. Dalam menilai pembuktian, seorang hakim harus pula mengingat asas-asas yang penting dalam hukum pembuktian perdata.

c) Teori Keadilan Hukum

Menurut Aristoteles Pada hakekatnya, perspektif keadilan ini memandangnya sebagai pemberian hak jual beli ketimbang kesetaraan.

Aristoteles membedakan persamaan haknya berdasarkan hak

proporsional. Manusia mempersepsikan persamaan hak sebagai unit atau wadah yang sama. Ini adalah bagaimana diyakini bahwa semua orang atau warga negara adalah sama di depan hukum. Kesetaraan proporsional memastikan bahwa setiap orang menerima apa yang menjadi haknya berdasarkan bakat dan prestasinya. Selain itu, menurut Aristoteles, keadilan dipisahkan menjadi dua jenis: keadilan "distributif" dan keadilan "komulatif". Keadilan distributif adalah keadilan di mana setiap individu menerima bagian berdasarkan prestasinya. Penggantian keadilan diartikan sebagai keadilan yang mendistribusikan jumlah yang sama kepada setiap orang tanpa memperhatikan prestasinya, dalam contoh ini dihubungkan..¹⁹

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah hubungan atau kaitan yang ada antara satu gagasan dengan gagasan lainnya dalam topik yang akan diteliti. Struktur ini diturunkan dari pengertian ilmu atau teori yang dijadikan landasan bagi penelitian yang diperoleh dalam tinjauan pustaka, atau dapat juga digambarkan sebagai ringkasan dari tinjauan pustaka yang dihubungkan oleh garis-garis berdasarkan variabel-variabel yang diteliti. Berikut adalah kerangka konseptual yang digunakan peneliti dalam penelitian ini:

¹⁹ Rudri Musdianto Saputro, *Penegakan Hukum Lingkungan Di Indonesia Ditinjau Dari Teori Keadilan Aristoteles*, Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP) Vol. 7 No. 1 Januari 2023.

1. Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1548 Sewa menyewa adalah satu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²⁰

2. Gudang

Gudang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah rumah atau bangsal tempat menyimpan barang-barang.²¹ Gudang menurut Warman (2012) adalah struktur yang digunakan untuk menyimpan produk. Produk yang disimpan di gudang dapat berupa bahan mentah, barang setengah jadi, suku cadang, atau komoditas dalam proses yang siap diserap oleh proses manufaktur.

3. Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”²² Dengan demikian,

²⁰ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548 KUHPerdata

²¹ KBBI, 2018. Kamus Besar Bahasa Indonesia KBBI (Online, diakses tanggal 6 Oktober 2022)

²² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (ed.), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek*, Cetakan 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), hal. 338.

perjanjian menerbitkan suatu perikatan hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian.

4. Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dirundingkan dan disepakati secara lisan oleh para pihak. Perjanjian ini tidak sama dengan kontrak formal yang syarat-syaratnya dituangkan dalam kertas atau akta. Sementara Pasal 1320 KUHP (syarat sah perjanjian) tidak mensyaratkan perjanjian tertulis, perjanjian lisan juga dapat dilaksanakan dan sah. Dalam pasal 1338 menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”.²³ Perjanjian lisan, menurut Muhammad Syaifuddin, terdiri dari janji yang menyampaikan kehendak yang dinyatakan dan dianggap sebagai bagian mendasar dari kekuatan mengikat perjanjian. Jika terjadi pertemuan atau kesepakatan antara komitmen yang dilakukan oleh satu pihak dengan pihak lainnya, maka dibuatlah kesepakatan baru.

²³ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 KUHPerdata

5. Wanprestasi

Menurut kamus Hukum, Wanprestasi adalah hukum, menunjukkan kegagalan, kecerobohan, pelanggaran kontrak, atau kegagalan untuk melakukan tanggung jawab seseorang berdasarkan perjanjian. Kegagalan atau kelalaian debitur menyebabkan urgensi wanprestasi. Menurut penulis, wanprestasi adalah tidak terpenuhinya atau tidak dilaksanakannya tanggung jawab yang telah digariskan dalam perjanjian kreditur-debitur. Dalam membuat kesepakatan, memanfaatkan kemampuan yang ada dan kejujuran untuk memprediksi setiap kemungkinan yang tidak diinginkan yang mungkin muncul selama pelaksanaan kinerja, dengan harapan penuh bahwa semua yang telah dijanjikan dapat dilaksanakan secara efektif.

E. Metode Penelitian

Metode sering diartikan sebagai penelitian yang rasional dan metodis berdasarkan konsep-konsep yang mengarah pada penelitian. Metodologi juga merupakan pengejaran ilmiah untuk kebenaran.²⁴ Teknik penelitian dapat membantu berupa petunjuk dan arahan dalam memahami hal yang diteliti, sehingga penelitian dapat berjalan dengan baik dan efisien sesuai dengan yang diharapkan. Berikut pendekatan penelitian yang digunakan dalam pengembangan penelitian ini:

²⁴ Setiono , *Pemahaman Terhadap Metode Penelitian Hukum*. Program Studi Ilmu Hukum , Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2005,hal. 3.

1. Jenis Penelitian

Metode Penelitian Yuridis Normatif digunakan untuk melakukan penelitian hukum dengan cara mengkaji literatur atau bahan sekunder. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji kepustakaan atau bahan sekunder.²⁵

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), serta pendekatan kasus (*Case Approach*).

1) Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Untuk penelitian normatif diperlukan metode perundang-undangan karena penekanan dan inti permasalahan penelitian ini adalah berbagai peraturan perundang-undangan.²⁶

2) Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), menurut Peter Mahmud Marzuki, adalah pendekatan yang berangkat dari pandangan dan doktrin yang telah berkembang dalam ilmu hukum untuk menemukan gagasan yang melahirkan pemahaman, konsep, dan asas hukum yang relevan, sebagai dasar membangun argumentasi hukum

²⁵ Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: 1990), hal.15

²⁶ Johnni Ibrahim, *Op.Cit.*, hal.302

dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapi.²⁷ Dengan pendekatan konsep ini, diharapkan dapat membuat argumentasi hukum guna menjawab materi muatan hukum yang menjadi titik tolak dalam penelitian ini.

3) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

“Dalam menerapkan Pendekatan Kasus, yang perlu dipahami oleh para peneliti adalah *ratio of determinants*, artinya penalaran hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya”.²⁸ Hal ini dimaksudkan agar dengan menggunakan pendekatan kasus ini pertimbangan hakim dapat menambah argumentasi hukum dalam penelitian ini.

3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, Data sekunder digunakan, yang diperoleh dengan mengumpulkan dan melihat atau menelusuri dokum dan literatur yang mungkin memberi penulis pengetahuan atau informasi yang diperlukan. Tentang data sekunder terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu:

- a. Sumber Hukum Primer, yaitu dokumen-dokumen yang mengikat secara hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan subjek penelitian, adalah sebagai berikut:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal.135-136

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hal.158

- 3) UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
- b. Sumber Hukum Sekunder, yaitu sumber hukum yang menjelaskan sumber hukum pokok. Penulis menggunakan sumber hukum sekunder seperti buku, literatur dan internet.
- c. Sumber Hukum Tersier, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KKBI) dan Kamus Hukum yang memuat petunjuk dan penjelasan bahan hukum dasar dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan dalam kajiannya (*library research*). Untuk mengaktifkan percakapan, materi dikumpulkan secara bertahap dari waktu ke waktu. Dimulai dengan dokumen tekstual yang berasal dari peraturan perundang-undangan, serta literatur ilmiah lainnya yang terkait dengan perlindungan hukum bagi konsumen. Selain itu, bahan hukum yang telah dikumpulkan, diolah, dan diklasifikasikan secara efektif di setiap bab dan sub-bab yang telah ditempatkan secara berurutan sesuai dengan materi pelajaran kemudian diperiksa.²⁹

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian hukum yuridis-normatif, pengolahan Data dikumpulkan dengan menganalisis sumber-sumber hukum tertulis secara metadis dan mengategorikan bahan-bahan hukum tersebut untuk

²⁹ Jonaedi Efeendi, Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum* (Normatif dan Empiris) (Depok; Prenada Media Grup, 2016) Hal.235

membantu dalam pekerjaan analisis dan konstruksi. Data tersebut selanjutnya akan ditelaah secara deskriptif dan kualitatif. dengan metode interpretasi, dimana metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna undang-undang .

F. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran atau penulisan skripsi ini secara jelas dan menyeluruh, maka penyusunan skripsi ini dibuat secara sistematis untuk memudahkan pembaca memahami isi tulisan skripsi ini, sehubungan dengan penulisan penyusunan skripsi ini dibagi menjadi lima bab, yaitu Bab I, Bab II, Bab III, Bab IV, dan Bab V, yang garis besarnya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan, penulis akan menjelaskan latar belakang masalah dan rumusan masalah yang akan dibahas pada bab pendahuluan, dilanjutkan dengan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, dilanjutkan dengan metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan masalah, dan sub bab terakhir pada bab ini adalah sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, WANPRESTASI DAN PERSEROAN TERBATAS (PT)

Bab II Memuat tentang perjanjian secara umum tentang pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, Berlakunya Suatu

Perjanjian, Berakhirnya Suatu Perjanjian dan Perjanjian Sewa Menyewa memuat tentang pengertian perjanjian sewa menyewa, syarat sah perjanjian sewa menyewa, Berlakunya Perjanjian Sewa-Menyewa, Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa, Hak dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Sewa-Menyewa, dan Berakhirnya

Perjanjian Sewa-Menyewa dan Wanprestasi memuat mengenai Pengertian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa dan Akibat Hukum nya , Tinjauan Umum mengenai pengertian Peseroan Terbatas, Tugas kewenangan Direksi dan Pertanggung Jawaban Direksi terhadap Perseroan Terbatas (PT).

BAB III PERJANJIAN SEWA MENYEWA GUDANG SECARA LISAN (Studi Kasus putusan Nomor 305/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT)

Pada Bab III penulis menjabarkan mengenai kasus posisi, pertimbangan hukum hakim, putusan yang terjadi pada Putusan Nomor 305/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT.

BAB IV ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA GUDANG SECARA LISAN

Bab IV Penulis akan Menganalisis Keabsahan dan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Gudang Secara Lisan Kasus putusan Nomor 305/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT dan Proses Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Gudang Secara Lisan Kasus putusan Nomor 305/Pdt.G/2020/PN.JKT.BRT.

BAB V PENUTUP

Bab V berisi hasil analisis rumusan masalah serta saran dan kesimpulan dari analisis rumusan masalah.

