

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2704 K/PDT/2015 Tentang Sewa Menyewa: Analisis Yuridis dan Aspek Keadilan

Muslihin Rais

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sawerigading Makassar

Email: muslihin@unsamakassar.ac.id

Received: 08 Februari 2023 | Revised: 26 Juli 2023 | Accepted: 29 Juli 2023

Abstract: *This study aims to analyze the legal considerations of the Supreme Court in the decision Number 2704 K/Pdt/2015 Regarding Leasing and whether the Supreme Court's verdict in the case is in accordance with the laws and regulations, and the value of legal justice. This research utilized the juridical-normative research method with a statutory approach and a conceptual approach. The primary legal materials and secondary legal materials that have been collected are then grouped and reviewed based on the legislative and conceptual approaches. The results of this study indicate: 1.) Legal considerations of the Supreme Court in the a quo ruling deciding to reject the petition of cassation applicants is to assess the basis and legal reasons, where the legal grounds and reasons refer to the sale and purchase agreement deed and the lease agreement. 2.) Conformity of the a quo decision against legislation and invitation and the value of justice can be seen from the suitability of the application of the rules, which have been appropriate because it refers to Law Number 48 of 2009 concerning Judicial Power, Law Number 3 of 2009 concerning the Supreme Court, and related to sale and purchase and rent leases refer to the Sale and Purchase Deed and the lease deed.*

Keyword: *cassation; decision; leasing*

Abstrak: Putusan Nomor 2704 K/Pdt/2015 tentang Sewa Menyewa dan apakah putusan Mahkamah Agung dalam kasus tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan nilai keadilan hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikumpulkan tersebut kemudian dikelompokkan dan dikaji berdasarkan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan: 1). Pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam putusan a quo yang memutuskan untuk menolak permohonan pemohon kasasi adalah dengan menilai dasar dan alasan hukumnya, di mana dasar dan alasan hukumnya mengacu pada akta perjanjian jual beli dan akta perjanjian sewa menyewa. 2). Kesesuaian putusan a quo terhadap peraturan perundang-undangan dan nilai keadilan dapat dilihat dari kesesuaian penerapan aturannya, yang telah sesuai karena mengacu pada Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, dan jual beli dan sewa menyewanya mengacu pada akta jual beli dan akta sewa menyewa.

Kata kunci: kasasi; putusan; sewa menyewa

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa menjadi hal umum di masyarakat, baik di pedesaan seperti sewa menyewa lahan pertanian seperti sawah atau ladang, maupun di perkotaan seperti sewa menyewa kamar, rumah, mobil, ruangan, baju pengantin, dan lain sebagainya. Ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa sewa menyewa adalah kesepakatan di mana salah satu pihak berjanji untuk memberikan kepada pihak lain hak untuk menikmati barang tertentu selama periode waktu tertentu dengan membayar harga yang telah disepakati. Aturan yang terkandung dalam Buku III Bab VII KUHPerdara berlaku untuk semua jenis perjanjian sewa menyewa, termasuk berbagai macam barang baik bergerak maupun tidak bergerak, serta berlaku bagi perjanjian dengan jangka waktu tertentu atau tanpa batas waktu (Miranda Tamengge, 2018). Dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Namun, jika salah satu pihak, baik yang menyewakan maupun penyewa, tidak memenuhi kewajibannya, maka dapat timbul sengketa yang berakibat pada permasalahan hukum dalam hubungan sewa menyewa (Budiman, 2005).

Hubungan hukum tersebut membawa akibat masing-masing pihak harus melaksanakan hak dan kewajiban, jika tidak dilaksanakannya akan dipertanggung jawabkan menurut hukum (Nuswardhani, 2020). Persoalan ini banyak menimbulkan perselisihan dengan berbagai modus. Meskipun sewa menyewa adalah domain hukum perdata, akan tetapi dari persoalan ini tidak sedikit yang akhirnya bersinggungan dengan delik-delik pidana, misalnya penipuan dan penggelapan pengrusakan.

Fokus penelitian ini difokuskan pada permasalahan wanprestasi yang muncul akibat perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan bentuk perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Dengan adanya perjanjian tersebut, terdapat prestasi timbal balik di mana kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban. Sewa menyewa, khususnya dalam konteks penyewaan rumah, diatur oleh Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan, "Sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan atas suatu barang selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu, yang kemudian disepakati oleh kedua belah pihak."

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan berperan sebagai pemberi sewa, sedangkan pihak yang menyewa berperan sebagai penyewa. Perjanjian tersebut mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam memanfaatkan dan membayar sewa atas barang yang disewakan selama jangka waktu tertentu.

Melalui pengertian tersebut maka dapat ditemukan bahwa terdapat unsur esensialia yang berupa objek sewa, waktu sewa, dan harga sewa (I Gede, 2022). Pasal 1548 KUH Perdata menyatakan bahwa hubungan hukum sewa menyewa adalah berdasarkan suatu perjanjian, baik dari perjanjian untuk memberikan kenikmatan dan suatu barang, perjanjian untuk menikmatinya selama waktu tertentu, dan perjanjian untuk memberikan pembayaran atas kegiatan menikmati barang tersebut (Fredri & Endang, 2020). Pengaturan perjanjian sewa menyewa dalam praktik masih berdasarkan penafsiran atas kewajiban para pihak sendiri. Hal ini menimbulkan ketidakpatian hukum (Dessy & Liza, 2022). Terkadang pihak yang menyewa tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian. Tidak terpenuhinya kewajiban disebabkan karena adanya kelalaian, kesengajaan, atau karena suatu peristiwa yang terjadi dalam perjanjian tersebut yang biasanya dikenal dengan kata wanprestasi (Helmi & Kami, 2020).

Permasalahan terkait perkara sewa menyewa rumah yang diajukan ke Mahkamah Agung dengan Agung Nomor 2704 K/Pdt/2015 adalah sebagai berikut. Kasus diajukan ke Mahkamah Agung dengan nomor perkara 2704 K/Pdt/2015 berkaitan dengan permasalahan sewa

menyewa rumah. Menurut isi Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 28 tanggal 31 Januari 2013, tergugat bertindak sebagai penyewa sementara penggugat bertindak sebagai pemberi sewa, dan mereka telah sepakat untuk melakukan sewa menyewa tanah beserta bangunan rumah di atasnya selama 8 bulan. Namun, penggugat mengklaim bahwa selama periode berlakunya perjanjian, tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kesepakatan sebagaimana yang telah dijelaskan dalam gugatan yang diajukan ke pengadilan dan dibuktikan dengan bukti-bukti yang diserahkan.

Tergugat sebagai penyewa membantah bahwa tujuan dari menyewa aset tanah dan rumah dari penggugat adalah untuk dikembalikan kepada pihak yang menyewakan, yaitu penggugat. Dalam eksepsi yang diajukan, tergugat menyatakan bahwa hubungan antara penggugat dan tergugat sebenarnya merupakan hubungan investasi di mana penggugat bersedia menempatkan aset yang dimiliki oleh tergugat untuk dioperasikan dengan konsep pengalihan nama terlebih dahulu kepada penggugat, dengan kesempatan bagi tergugat untuk membelinya kembali dari penggugat.

Perbedaan pendapat inilah yang kemudian menimbulkan perselisihan antara penggugat dan tergugat. Di satu sisi, penggugat mengacu pada surat perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak. Namun, tergugat membantah dan menyatakan bahwa hubungan mereka sebenarnya tidak sesuai dengan apa yang diargumentasikan oleh penggugat. Berdasarkan uraian masalah di atas, penulis tertarik untuk menganalisis Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2704 K/Pdt/2015 tentang Sewa Menyewa. Tujuan penelitian ini adalah untuk memahami posisi kasus sewa menyewa antara tergugat dan penggugat, akibat hukum yang timbul, pihak yang bertanggung jawab atas kerugian, penyebab terjadinya wanprestasi oleh kedua belah pihak, serta pertimbangan hakim terkait kasus tersebut.

KAJIAN PUSTAKA

Putusan Kasasi

Salah satu tujuan utama kasasi, selain untuk mencapai keadilan dalam penerapan hukum dengan membatalkan putusan yang tidak sesuai dengan undang-undang, seperti yang disebutkan oleh M. Yahya Harahap, adalah meluruskan kesalahan putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan tingkat lebih rendah, membentuk hukum baru dalam bentuk yurisprudensi, yang akan menjadi pedoman dalam penyelesaian kasus serupa di masa depan, dan mengawasi terciptanya konsistensi dan keseragaman dalam pandangan serta penerapan hukum. Namun, tidak semua perkara memenuhi syarat untuk diajukan kasasi. Syarat pengajuan kasasi adalah adanya persoalan hukum atau *rechtsvragen* seperti yang diatur dalam Pasal 253 ayat (1). Persoalan hukum tersebut mencakup a. terdapat ketidakberlakuan aturan hukum oleh hakim, b. terdapat kesalahan dalam penggunaan aturan hukum dan c. hakim melakukan tindakan di luar batas wewenangnya. Dalam kasasi, pihak yang mengajukan kasasi harus mengajukan alasan yang kuat dan memenuhi persyaratan hukum agar kasasi dapat diterima untuk pemeriksaan lebih lanjut di Mahkamah Agung. Dengan demikian, proses kasasi memainkan peran penting dalam menjaga keadilan, memperbaiki kesalahan, dan mengembangkan hukum melalui pembentukan yurisprudensi.

Tinjauan tentang Perjanjian

Perjanjian dikenal sebagai suatu perbuatan saling mengikatnya dua orang atau lebih. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Menurut seorang ahli bernama Subekti, perjanjian ialah peristiwa di mana terdapat satu orang yang berjanji dengan orang lainnya untuk melakukan sesuatu, yang kemudian menimbulkan hubungan antara keduanya yang bernama perikatan. Rupa dari perjanjian biasanya dalam bentuk perkataan yang memuat janji secara tertulis maupun lisan. Perjanjian disebut persetujuan karena kedua belah pihak setuju atau sepakat untuk melakukan sesuatu. Sedangkan Sudino Mertokusumo membagi pendapatnya

mengenai maksud perjanjian ialah jalinan hukum antara dua orang hasil dari kata sepakat demi memunculkan akibat hukum. Keduanya setuju untuk menentukan aturan hak dan kewajiban yang menaut keduanya untuk menaati dan melaksanakan perjanjian tersebut. Karena kesepakatan mengakibatkan adanya akibat hukum, apabila terdapat pelanggaran yang terjadi, maka akan terdapat sanksi untuk sang pelanggar. Lahirnya perjanjian, menurut asas konsensualisme, adalah tepat di detik tercapainya kata sepakat antara kedua pihak berkenaan dengan hal pokok dari objek perjanjian. Perjanjian merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang melakukannya dan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum (Dheka & Sukarni, 2019).

Tinjauan tentang Sewa Menyewa

Secara bahasa, sewa menyewa terbentuk dari dua kata yaitu sewa dan menyewa. Sewa sendiri berarti penggunaan suatu barang dengan membayarkan uang sewa. Sementara menyewa bermakna menggunakan dengan membayarkan uang sewa. Sementara dalam bahasa Arab, sewa menyewa disebut sebagai al-ijarah yang berarti sewa, upah, imbalan, atau jasa. Moh. Anwar menjelaskan tentang ijarah sebagai akad pemberian manfaat kepada orang lain yang bersyaratkan penggantian jasa dengan uang sesuai dengan ketentuan.

Sewa menyewa dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1547 sampai Pasal 1600 (Amanda & R.A. Retno, 2021). Dalam KUH Perdata, sewa menyewa memiliki arti perjanjian yang mengikat dua orang untuk memberi manfaat dari suatu barang ke pihak lain dalam rentang masa yang disepakati dan dengan adanya kesanggupan balas jasa berupa uang atau yang lainnya. Perjanjian adalah sumber kelahiran dari perikatan.

Ketika salah satu di antara dua pihak melanggar kesepakatan dengan tidak melaksanakan kewajibannya, maka hal itu disebut wanprestasi. Saat terjadi wanprestasi, upaya yang sebaiknya diambil adalah pengajuan gugatan atas dasar wanprestasi. Namun, sebelum mengajukan gugatan, baiknya melakukan pemberitahuan somasi dahulu. Somasi di sini bertindak sebagai peringatan akan kelalaian yang dilakukan satu pihak dengan tidak membayar uang sewa dan dorongan agar segera memenuhi kewajiban tersebut. Apabila dengan diberikannya somasi pihak penyewa tetap tidak segera membayar atau melaksanakan kewajibannya, barulah pihak pemberi sewa dapat mengajukan gugatannya ke pengadilan.

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghuni Rumah oleh Bukan Pemilik mengatur tentang sewa menyewa benda tidak bergerak, seperti rumah. Dalam perjanjiannya, sewa menyewa rumah wajib menetapkan batas waktu lamanya sewa. Jika tidak menerapkan batasan waktu, maka dalam mata hukum perjanjian tersebut batal. Dalam proses sewa menyewa, hak milik atas barang yang disewakan tetap digenggam oleh sang pemilik, sedangkan yang diserahkan hanyalah hak pemakaiannya saja. Bagi penyewa, ia wajib membayarkan uang sewa ke pemberi sewa benda tersebut.

Suatu perjanjian tentu akan berjalan baik dan selaras apabila kedua pihak terlibat memiliki landasan itikad baik. Namun, ketika salah satu di antaranya tidak menunjukkan itikad baik atau melanggar kewajibannya, maka akan terjadi wanprestasi. Hal tersebut terjadi dalam perjanjian sewa menyewa No. 2704 K/Pdt/2015 Tentang Sewa Menyewa yang diputuskan oleh Mahkamah Agung.

Telah disebutkan sebelumnya bahwa perjanjian sewa menyewa melahirkan akibat hukum dengan bentuk prestasi hak dan kewajiban bagi pihak terkait. Menurut Subekti, wajib

bagi pihak yang menyewakan untuk memberikan barang kepada penyewa, menjaga dan merawat barang dengan baik sehingga layak untuk dipakai sang penyewa, dan memberikan ketentraman atas benda tersebut kepada penyewa selama masa sewa. Sedangkan, kewajiban bagi penyewa meliputi menggunakan barang yang disewa dengan sebaik-baiknya dan membayarkan uang sewa tepat sesuai waktu perjanjian. Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut (Anak & Yusika, 2022).

Dijelaskan oleh M. Yahya Harahap bahwa undang-undang telah mengatur tentang kapankah sewa menyewa dikatakan berakhir. Sewa menyewa berakhir saat berakhir sesuai dengan kesepakatan mengenai batas waktu secara tertulis untuk perjanjian tertulis; sewa menyewa baru akan berakhir jika ada pemberitahuan dari salah satu pihak bahwa ia menghendaki perjanjian berakhir untuk perjanjian lisan; dan dalam perjanjian baik lisan maupun tertulis yang tidak ditentukan batas akhir sewanya, maka akan berhenti jika keduanya sepakat untuk mengakhiri.

Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

Wanprestasi terjadi ketika penyewa tidak memenuhi kewajibannya sesuai jadwal waktu yang disepakati dalam kontrak sewa, yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik. Akibat dari wanprestasi tersebut, penyewa diharuskan untuk memberikan ganti rugi atau *schade vergoeding*. Jika terjadi pelanggaran hak pemilik karena wanprestasi, pemilik memiliki hak untuk meminta pembatalan kontrak. Melanggar hak orang lain merupakan tindakan melawan hukum atau *onrechtmatigedaad*.

Onrechtmatigedaad dan wanprestasi sering dianggap sebagai hal yang sama. Namun, sebenarnya wanprestasi merupakan bagian spesifik dari *onrechtmatigedaad*. Hal ini sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelaku yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya.

Tidak selalu mudah untuk membedakan antara wanprestasi dan tindakan melawan hukum. Kesamaannya terletak pada kemungkinan tuntutan ganti rugi. Perbedaannya terletak pada keberadaan atau tidak adanya perjanjian antara kedua belah pihak. Wanprestasi hanya terjadi jika terdapat perjanjian sebelumnya.

Menurut pendapat Pitlo, baik dalam sejarah maupun sistem hukum, wanprestasi tidak digolongkan sebagai tindakan melawan hukum. M.A. Moegni Djodirdjo dalam bukunya yang berjudul *Perbuatan Melawan Hukum* menekankan pentingnya pertimbangan dalam mengajukan tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi atau tindakan melawan hukum. Seperti yang dijelaskan oleh Moegni, beban pembuktian, penilaian kerugian, dan bentuk kompensasi akan berbeda antara keduanya. Penggugat hanya perlu menunjukkan adanya perjanjian yang dilanggar untuk mengajukan tuntutan wanprestasi. Jumlah ganti rugi juga dapat diketahui sebelumnya karena telah tercantum dalam perjanjian.

Pengaturan mengenai ganti rugi akibat wanprestasi diatur oleh Pasal 1243-1252 KUH Perdata. Di dalamnya disebutkan bahwa kewajiban untuk memberikan ganti rugi baru akan

timbul jika pelaku wanprestasi tetap tidak melaksanakan kewajibannya dalam batas waktu yang diberikan kepadanya.

Teori Kepastian Hukum

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori kepastian hukum. Kepastian hukum mengacu pada usaha untuk mencapai keadilan sebagai tujuan hukum. Manifestasi nyata dari kepastian hukum adalah penegakan hukum tanpa memandang status pelaku. Pemahaman tentang kepastian hukum tidak dapat dijelaskan secara sosiologis, tetapi secara normatif. Artinya, kepastian hukum mengatur hal-hal yang logis dan pasti.

Teori ini pertama kali diperkenalkan oleh Jhon Austin, yang menjelaskan bahwa tujuan hukum adalah melindungi kepentingan manusia agar tidak terganggu oleh siapapun. Kepentingan manusia hanya dapat terjaga melalui peraturan yang disepakati bersama untuk mengatur kehidupan mereka. Aturan tersebut harus memastikan kesetaraan hak di antara masyarakat dan diterapkan dengan sebaik-baiknya.

Hans Kelsen berpendapat bahwa hukum adalah sistem norma. Norma di sini mengacu pada pernyataan yang menegaskan kewajiban atau apa yang seharusnya dilakukan. Norma merupakan hasil dari proses pemikiran dan tindakan manusia. Peraturan umum yang terdapat dalam undang-undang menjadi panduan dan batasan bagi perilaku manusia dalam masyarakat, baik dalam interaksi antarindividu maupun dalam hubungan sosial.

Keberadaan aturan dan penerapannya adalah yang menyebabkan adanya kepastian hukum. Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar NRI 1945 menyatakan pentingnya kepastian hukum. Pasal tersebut menyebutkan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum".

Apeldoorn membagi kepastian hukum menjadi dua aspek. Pertama, kepastian hukum memungkinkan pembentukan aturan dalam hal-hal yang konkret. Artinya, pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui secara rinci hukum sebelum memulai penyelesaian perkara. Kedua, kepastian hukum mengandung arti keamanan hukum. Ini berarti adanya perlindungan bagi semua pihak dari penyalahgunaan kekuasaan hakim.

Kepastian hukum yang nyata terjadi ketika implementasi suatu aturan undang-undang selaras dengan prinsip-prinsip dan norma hukum. Menurut Bisdan Sigalingging, kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum haruslah sejalan. Kepastian hukum sejati bukan hanya tergantung pada keberadaan hukum dalam buku-buku hukum, melainkan saat hukum yang terdapat dalam buku-buku tersebut dapat diterapkan dengan benar sesuai dengan prinsip-prinsip dan norma-norma hukum dalam upaya menegakkan keadilan hukum.

Hubungan antara teori kepastian hukum, perjanjian sesuai dengan Pasal 1313 KUH Perdata, serta hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa terletak pada pentingnya penekanan pada kejelasan penafsiran dan kompensasi agar kedudukan yang sama antara subjek hukum terkait dapat terwujud. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berencana melakukan perjanjian sewa menyewa, pihak yang ingin membuat kesepakatan harus menuliskan kesepakatan tersebut dalam bentuk perjanjian (I Gede Yudi & I Gede Yusa, 2022).

Kepastian menjamin kejelasan langkah hukum dalam pelaksanaan kontrak sewa dalam bentuk jasa. Bahkan jika terjadi ketidakpatuhan terhadap perjanjian, maka sanksi yang tertuang dalam perjanjian harus dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan penyewa atau pemilik. Kepastian hukum bagi si penyewa, selain terdapat dalam perjanjian yang telah disepakati para

pihak, juga Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 44 Tahun 1994 mengenai penghunian rumah oleh bukan pemilik, dapat dijadikan sebagai dasar atau rujukan dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa (Manaon & Johanes, 2020).

METODE PENELITIAN

Penelitian yuridis normatif ini menggunakan studi kasus (*case study*) untuk menganalisis bahan hukum primer (Asmah, 2023) yaitu putusan Nomor 2704 K/Pdt/2015 tentang Sewa Menyewa. ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Dalam penelitian ini, digunakan dua pendekatan yaitu pendekatan konseptual atau *conceptual approach* dan pendekatan hukum atau *legal approach*. Penelitian ini melibatkan analisis terhadap seluruh undang-undang yang terkait dengan permasalahan hukum yang sedang dibahas.

Bahan hukum diperoleh dari berbagai sumber kepustakaan seperti undang-undang, buku, dan dokumen yang masih relevan dengan topik penelitian. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan menyajikan fakta berdasarkan hasil penelitian. Selanjutnya, dilakukan penarikan kesimpulan umum untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam penelitian (Mamudji, 2014).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung dalam Putusan No. 2704k/Pdt/2015 tentang Sewa Menyewa

Pada Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 2704k/Pdt/2015 tentang Sewa Menyewa, Mahkamah Agung mempertimbangkan penerapan hukum oleh pengadilan sebelumnya, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang diperkuat oleh Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin. Hakim Mahkamah Agung menilai aspek penerapan hukum (*judex juris*) dari putusan-putusan tersebut. Penilaian penerapan hukum tersebut didasarkan pada penilaian *judex factie* yang dilakukan oleh pengadilan sebelumnya dalam memeriksa peristiwa atau fakta hukum.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2704k/Pdt/2015 tentang Sewa Menyewa, terdapat beberapa fakta yang dapat dibuktikan secara hukum. Pertama, pemohon kasasi merupakan pemilik sah tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1739 yang sebelumnya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 99 dengan luas 973 m². Fakta ini dapat dibuktikan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 31 Januari 2013, Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 27 tanggal 31 Januari 2013, serta Perjanjian Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 16 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Notaris PPAT Banjarmasin, Bambang Samsuzar Oyong, S.H., M.H.

Kedua, terdapat perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 8 bulan yang berakhir pada tanggal 1 Oktober 2013. Hal ini dapat dibuktikan melalui Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 28 tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Banjarmasin, Bambang Samsuzar Oyong, S.H., M.H.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, terlihat bahwa pemohon kasasi melakukan perbuatan wanprestasi. Sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perbuatan melanggar hukum yang menyebabkan kerugian pada pihak lain mewajibkan pihak yang melakukan pelanggaran tersebut untuk mengganti kerugian yang timbul. Oleh karena itu,

Pengadilan Negeri Banjarmasin memutuskan bahwa tergugat atau pemohon kasasi harus membayar harga sewa tanah beserta bangunan sebesar Rp3.250.000 per bulan secara tunai sejak tanggal 1 Oktober 2013 hingga tergugat menyerahkan kembali tanah beserta bangunan tersebut kepada penggugat.

Terdapat beberapa eksepsi yang diajukan oleh tergugat, namun semua eksepsi tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin. Alasan penolakan eksepsi tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Eksepsi *non adimpleti contractus*, yang mendalilkan bahwa penggugat juga melakukan wanprestasi. Hal ini ditolak karena dalil tersebut hanya disampaikan secara lisan, sementara dalam hukum acara perdata, pembuktian yang dianggap benar adalah bukti tertulis.
2. Eksepsi kualifikasi perbuatan tergugat tidak jelas, yang berhubungan dengan janji penggugat untuk melakukan penjualan kembali aset kepada tergugat namun tidak dilakukan. Eksepsi ini juga ditolak karena substansinya sama dengan eksepsi sebelumnya.
3. Eksepsi *plurium litis consortium*, yang menyatakan bahwa penggugat tidak memasukkan pihak-pihak tertentu yang terlibat dalam gugatan, seperti saudara Arnold dan PT Millennium Penata Futures Cabang Banjarmasin serta Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Eksepsi ini ditolak karena hanya penggugat dan tergugat yang merupakan pihak dalam perjanjian jual beli.
4. Eksepsi gugatan tidak jelas, yang mengatakan bahwa penggugat mencoba mengaburkan substansi permasalahan melalui akta-akta yang ada. Namun, dalam hukum acara perdata, akta yang dibuat di hadapan notaris dianggap sebagai bukti yang paling kuat atau dianggap benar.
5. Eksepsi kerugian yang tidak jelas, yang menyatakan bahwa tergugat menempati bangunan tersebut atas saran dan permintaan penggugat sebelumnya. Eksepsi ini ditolak karena kerugian tersebut dapat diukur dengan mudah.

Dengan demikian, pertimbangan hukum Mahkamah Agung cukup mendasar karena merujuk pada akta perjanjian jual beli dan akta perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh penggugat (termohon kasasi) dan tergugat (pemohon kasasi). Oleh karena itu, dalil-dalil tergugat yang hanya berupa pernyataan lisan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan memerlukan pembuktian kebenarannya.

Kesesuaian Putusan a Quo terhadap Peraturan Perundang-Undangan dan Nilai Keadilan

Keadilan berhubungan juga dengan kekuasaan kehakiman, karena dalam suatu bangsa yang mengakui hukum sebagai dasar, kekuasaan kehakiman menjadi penting sebagai lembaga yang memberikan acuan dalam menguatkan isi dan aturan hukum positif serta mengaktualisasikannya bagi hakim ketika ia membuat putusan dalam sidang pengadilan. Oleh karena itu, seluruh norma hukum yang dibuat dan diundangkan oleh negara yang bertujuan memberikan perlindungan keamanan dan keselamatan masyarakat untuk memberikan kesejahteraan kepada rakyat, sangat terkait erat dengan kekuasaan kehakiman di mana hakim memiliki kekuasaan dan wewenang dalam memberikan kekuatan pada norma hukum dalam suatu perundang-undangan dan peraturan hukum (Samosir, 2019). Dalam konteks penelitian ini, penilaian dan pembuktian dalam suatu kasus hukum, penting untuk memperhatikan kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan guna menjamin tercapainya kepastian

hukum dan keadilan. Hal tersebut dapat dinilai melalui penerapan dan penggunaan aturan yang berlaku, mulai dari aturan tentang lembaga yang berwenang untuk mengadili, kedudukan pemohon, hingga penerapan aturan yang menentukan bagaimana hakim memutuskan.

Pertama-tama, terkait kewenangan mengadili, dalam kasus ini, karena merupakan kasasi setelah putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin, maka adalah tepat bahwa Mahkamah Agung memiliki wewenang untuk mengadili kasus tersebut. Sesuai dengan Pasal 20 Ayat (2) huruf a, Mahkamah Agung berwenang mengadili tingkat kasasi terhadap putusan tingkat terakhir oleh pengadilan di bawahnya, kecuali jika undang-undang mengatur lain. Undang-undang juga mengatur bahwa Mahkamah Agung memutus kasasi terhadap putusan banding, seperti yang diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang.

Terkait kedudukan pemohon, Pasal 43 Undang-Undang Mahkamah Agung menyatakan bahwa pemohon hanya dapat mengajukan permohonan kasasi jika telah melakukan upaya banding, kecuali ada ketentuan lain dalam undang-undang.

Dalam menilai *judex facti* atau fakta hukum, pertimbangan hakim di Pengadilan Negeri Banjarmasin dan Pengadilan Tinggi Banjarmasin mengacu pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 28 tanggal 31 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Banjarmasin, Bambang Samsuzar Oyong, S.H., M.H.

Dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut, terbukti bahwa pemohon kasasi melakukan wanprestasi. Menurut Pasal 1243 Hukum Perdata, wanprestasi dapat berbentuk: (i) gagal menerapkan apa yang telah disepakati, (ii) melakukan apa yang disepakati tetapi tidak sebagaimana mestinya, (iii) memberikan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau (iv) melakukan apa pun yang tidak diizinkan berdasarkan perjanjian. Dalam kasus ini, pemohon kasasi tidak memenuhi apa yang telah disepakati yaitu menempati bangunan sewa selama delapan bulan saja. Pemohon kasasi jelas telah melebihi batas waktu yang disepakati.

Akta perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan alat bukti yang kuat bagi hakim dalam memutus perkara, karena dalam hukum acara perdata, bukti tertulis seperti akta dianggap sebagai bukti yang pertama dan paling kuat. Hal ini didasarkan pada Pasal 164 HIR yang menyatakan bahwa alat bukti pertama yang memiliki kedudukan yang paling kuat adalah tulisan/surat. Tulisan/surat tersebut dapat dibagi menjadi dua, yaitu surat yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang (akta otentik) dan surat yang hanya ditandatangani oleh para pihak (akta di bawah tangan). Dasarnya adalah Pasal 1867 KUH Perdata yang mengatur bahwa bukti tertulis harus diberikan dalam bentuk tulisan asli atau tulisan pribadi.

Di antara keduanya, akta otentik memiliki kedudukan yang paling kuat karena dibuat oleh pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang. Berbeda dengan perjanjian rahasia yang hanya didasarkan pada persetujuan kedua belah pihak. Dasarnya adalah Pasal 1868 dan 1869 KUH Perdata. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta adalah suatu akta yang dibuat sesuai dengan bentuk yang diwajibkan oleh undang-undang oleh pejabat yang berwenang. Pasal 1869 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu surat tidak dapat dianggap sebagai surat yang sah jika pejabat yang bersangkutan lemah akal atau karena cacat formalnya ia berwenang menulis tangan pada waktu para pihak menandatangani.

Hal tersebut menjadi pertimbangan hukum bagi hakim Mahkamah Agung untuk menolak permohonan kasasi dari pemohon karena akta perjanjian sewa menyewa tersebut membuktikan bahwa pemohon kasasi melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi apa yang telah dijanjikan, yaitu menempati bangunan sewa selama delapan bulan.

Selain itu, terkait fakta kepemilikan bangunan tersebut, penilaian hakim mengacu pada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 31 Januari 2013, Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 27 tanggal 31 Januari 2013, dan Perjanjian Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 16 Mei 2013. Semua dokumen tersebut dibuat di hadapan Notaris PPAT Banjarmasin, Bambang Samsuzar Oyong, S.H., M.H. Dalam akta-akta tersebut jelas dinyatakan bahwa secara hukum, kepemilikan atas bangunan tersebut sah berada di tangan termohon kasasi.

Berdasarkan pertimbangan hakim dan bukti-bukti yang ada, Pengadilan Negeri Banjarmasin memutuskan sebagai berikut:

1. Membenarkan gugatan penggugat sebagian.
2. Menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1739, yang semula adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 99, seluas 973 m², di Jalan Brigjen. Haji Hasan Basri Nomor 21/08 RT 014/RW 05 Kelurahan Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin.
3. Menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat berdasarkan Perjanjian Sewa Nomor 28 tanggal 31 Januari 2013 telah berakhir sejak tanggal 1 Oktober 2013.
4. Menyatakan bahwa tindakan tergugat yang masih memanfaatkan tanah beserta bangunan setelah berakhirnya masa sewa merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji).
5. Menghukum tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari tergugat untuk melepaskan dan mengalihkan tanah beserta bangunan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1739, yang semula Sertifikat Hak Milik Nomor 99, seluas 973 m², yang berlokasi di Jalan Brigjen. Haji Hasan Basri Nomor 21/08 RT 014/RW 05 Kelurahan Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, kepada penggugat dalam kondisi baik.
6. Menghukum tergugat untuk membayar harga sewa tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp3.250.000 per bulan, terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2013, secara tunai sampai tergugat menyerahkan tanah beserta bangunan tersebut kepada penggugat.
7. Menolak gugatan penggugat untuk sisa tuntutan yang diajukan.
8. Menetapkan total biaya perkara sebesar Rp401.000 yang harus ditanggung oleh tergugat.

Berdasarkan penjelasan di atas, diketahui bahwa penerapan aturan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin dan Pengadilan Tinggi Banjarmasin sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Hal ini dibuktikan dengan putusan Mahkamah Agung yang menolak permohonan kasasi dari tergugat.

Penerapan Undang-Undang terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 2704k/pdt/2015 tentang Sewa Menyewa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan disahkan oleh Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung. Selain itu, fakta-fakta hukum yang telah ditetapkan merujuk pada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 25 tanggal 31 Januari 2013, Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 27 tanggal 31 Januari 2013, dan Perjanjian Jual Beli Nomor 77/2013 tanggal 16 Mei 2013, semuanya ditandatangani oleh Notaris PPAT Banjarmasin, Bambang Samsuzar Oyong, S.H., M.H., serta Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 28 tanggal 31 Januari 2013, dibuat di

hadapan Notaris/PPAT Banjarmasin, Bambang Samsuzar Oyong, S.H., M.H. Berdasarkan jabaran di atas, diketahui bahwa putusan yang diberikan oleh Pengadilan Negeri Banjarmasin dan Pengadilan Tinggi Banjarmasin adalah berdasarakan pada fakta-fakta yang sah dan kuat berdasarkan hukum. Hal demikian merupakan implementasi dari perwujudan keadilan sebagai tujuan hukum (R, 2021) dan sebagai bagian dari eksistensi keadilan yang urgen ditegakkan untuk mencegah tindakan-tindakan yang tidak baik (Baptista, T., Tucci, S., & Angeles, 2021) di masa depan.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diulas di atas, dapat disimpulkan bahwa putusan kasasi Nomor 2704 K/Pdt/2015 tentang sewa menyewa oleh Mahkamah Agung didasarkan pada akta perjanjian jual beli dan akta perjanjian sewa menyewa. Putusan ini menolak permohonan kasasi dengan mempertimbangkan kedua akta tersebut. Akta perjanjian jual beli menyatakan pemilik bangunan sebagai tergugat kasasi, sementara akta perjanjian sewa menyewa menunjukkan pemohon kasasi melakukan wanprestasi dengan melebihi waktu sewa yang disepakati. Kesesuaian putusan ini dengan peraturan perundang-undangan dan nilai keadilan dapat dilihat dari penerapan aturan UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, UU Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, serta acuan pada kedua akta tersebut. KUHPerdara juga menegaskan bahwa perjanjian dianggap memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang bagi pihak yang terlibat. Berdasarkan penelitian tersebut, penting bagi hakim dalam memutuskan perkara untuk mempertimbangkan hukum yang berlaku dalam masyarakat, dan setiap putusan harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan nilai keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Asmah, A. (2023). Analisis Yuridis Putusan Nomor 29/PDT.SUS-KPPU/2019/PN BLK Terkait Persekongkolan Tender. *Jurnal Supremasi*, 13(1).
<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i1.2638>
- Baptista, T., Tucci, S., & Angeles, F. (2021). Justice and law in the thought of Arthur Schopenhauer (1788–1860). *Forensic Science International: Mind and Law*, 2.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.fsimpl.2021.100065>
- Budiman, S. (2005). *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dan Perspektif Sekretaris*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- Prodjodikoro, W. (1989). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur
- Raharjo, H. (2010). *Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa Menyewa*. Yogyakarta, Penerbit Pustaka Yustisia
- Soekanto, S. (2015). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers
- Subekti. (1983). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa
- Alzamzami, J. dan Leli Joko Suryono. (2021). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi*. Media of Law and Sharia
- Faiq, A.A. dan Frency Siska. (2022). *Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah untuk Perumahan dan Permukiman Ditinjau dari Ketentuan Buku III KUHPerdara serta Dibubungkan dengan Peraturan Perundang-Undangan*. Bandung Conference Series: Law Studies

- Fauzi, F. dan Lutfi Djoko Djumeno. (2022). *Telaah Pemeberian Hak Guna Bangunan Sekunder di Atas Hak Pengelolaan: Studi Perbandingan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*. Jurnal Hukum to-ra: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat
- Humairah, S. T. (2020). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat Usaha antara Para Pedagang dengan Pemilik*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram
- Kallo, R. Meiryna Nurlinda, dan Hasby Noer Ashiddiqe. (2021). *Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan dalam Perspektif Hukum Perdata*. Lex Suprema: Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Balikpapan
- Kurniawan, D. Mhd Bahlion, dan Rini Fitriani. (2020). *Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Secara Lisan (Studi Penelitian Gampong Meurandeh, Kecamatan Langsa Lama)*. Meukuta Alam: Jurnal Ilmiah Mahasiswa
- Kristinna, C. dan Yulies Tiena Masriani. (2019). *Perjanjian Sewa Menyewa terhadap Tanah yang Hak Guna Bangunan Telah Habis Masa Berlakunya*. Notary Law Reaserch
- Mamudji, S. S. dan S. (2014). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (16th ed.). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ngebi, Stefanus. (2021). *Wanprestasi Perjanjian Rumah Toko di Jalan Sidomulyo Nomor 4 Kecamatan Nanga*. 24 Perahu
- Nugraha, M. A. (2021). *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Bangunan Kios antara Pedagang dengan Disperindag (Studi di Kabupaten Lombok Utara)*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram
- Nurfransiska, Ferika. (2022). *Konsekuensi Tindakan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa*. Jurnal Lawnesia: Jurnal Hukum Negara Indonesia.
- Nuswardhani. (2020). *Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa dan Beli Sewa dalam Lalu Lintas Perdagangan*. Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum
- Pepah, Gloria. (2020). *Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPperdata*. Lex Privatum
- R, D. W. (2021). *Tinjauan Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan dalam Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik*. *Jurnal Supremasi*, 11(2).
<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v11i2.1278>
- Retnowati, T. dan Widyawati Boediningsih. (2021). *Wanprestasi di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko Antara Penyewa dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua*. Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan
- Robianti, Masayu, dan Sri Zanariyah. (2022). *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara Konsumen dengan Perumahan Palem Asri Natar*. Jurnal Komunikasi Hukum
- Samosir, S. S. M. (2019). *Penerapan Penggunaan Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dalam Konteks Pencapaian Keadilan*. *Jurnal Supremasi*, 9(2).
<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v9i2.790>
- Sari, Liani. (2019). *Tanggung Jawab Para Pihak dalam Melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Kota Jayapura*. Legal Pluralism
- Sekarayu, Paramitha. (2019). *Akibat Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa yang Tidak Mencantumkan Jangka Waktu Sewa Terkait Hunian Rumahan*. Kumpulan Jurnal Mahasiswa

- Sianipar, W.H. (2021). *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Rectum
- Sihombing, A.J., dan R.A. Retno Murni (2021). *Konsep dan Pengaturan Sewa Menyewa Bangunan dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jurnal Kertha Negara
- Sirait, M.D., Johannes Ibrahim Kosasih, dan Desak Gde Dwi Arini (2020). *Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor*. Jurnal Analogi Hukum
- Sjam, A. Taufik Yahya, dan Firy Oktavariani. (2022). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Terminal Muara Berlian Kabupaten Batanghari*. Zaaken: Journal of Civil and Business Law
- Sukayasa, I Made, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani. (2021). *Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*. Jurnal Konstruksi Hukum
- Sunarsih, Dessy. (2022). *Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko*. Supremasi Jurnal Hukum
- Taqwa, A. W.K., Ilham Abbas, dan Abdul Halim. (2021). *Analisis Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Gedung Resepsi Pernikahan Selama Covid-19*. Qawanin Jurnal Ilmu Hukum
- Udayani, Paeksa. (2020). *Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Propinsi Nusa Tenggara Barat dengan PT. Bandar Kayangan International*. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram
- Utari, A.A.D., Yusika Riendy, dan Edi Sofwan. (2022). *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pledoi (Jurnal Hukum dan Keadilan
- Yuliani, Nanda Amalia, dan Tri Widya Kurniasari. (2020). *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Unimal
- Arsawan, I Gede Yudi. (2022). *Akibat Hukum Wanprestasi dalam perjanjian Sewa Menyewa Lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016)*. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*.
- Arsawan, I Gede Yudi, I Gede Yusa. (2022). *Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa yang Tidak Mencantumkan Harga Sewa*. *Jurnal Kertha Semaya*.
- Dzulhijah, Dheka Mahastika, Sukarni. (2019). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang dengan Dinas Pasar Di Kabupaten Pematang*. *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*.
- Fadilah, Fredi Ahmad, Endang Heriyani. (2020). *Perjanjian Sewa Menyewa Mobil yang menimbulkan Wanprestasi di Kabupaten Bantul*. *Media of Law and Sharia*. Asmah, A. (2023). *Analisis Yuridis Putusan Nomor 29/PDT.SUS-KPPU/2019/PN BLK Terkait Persekongkolan Tender*. *Jurnal Supremasi*, 13(1).
<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i1.2638>
- Baptista, T., Tucci, S., & Angeles, F. (2021). *Justice and law in the thought of Arthur Schopenhauer (1788–1860)*. *Forensic Science International: Mind and Law*, 2.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.fsimpl.2021.100065>
- Budiman, S. (2005). *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dan Perspektif Sekretaris*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Mamudji, S. S. dan S. (2014). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (16th ed.). Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- R, D. W. (2021). Tinjauan Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan dalam Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Supremasi*, 11(2).
<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v11i2.1278>
- Samosir, S. S. M. (2019). Penerapan Penggunaan Irah-Irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dalam Konteks Pencapaian Keadilan. *Jurnal Supremasi*, 9(2).
<https://doi.org/https://doi.org/10.35457/supremasi.v9i2.790>
- Nuswardhani. (2020). Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa dan Beli Sewa dalam Lalu Lintas Perdagangan. *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum*.
- Nindito, Helmi Afif, Kami Hartono. (2020). Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pesona Rent Car di Semarang. *Prosiding Konferensi Ilmiah Unissula (KIMU)* 4.
- Sihombing, Amanda Jessica, R.A. Retno Murni. (2021). Konsep dan Pengaturan Sewa Menyewa Bangunan dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Kertha Negara*.
- Sirait, Manaon Damianus, Johannes Ibrahim Kosasih, Desak Gde Dwi Arini. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*.
- Sunarsi, Dessy, Liza Marina, Dedy Wahyudi. (2022). Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko. *Supremasi Jurnal Hukum*.
- Utari, Anak Agung Dewi Yusika Riendy, Edi Sofwan. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata. Pledoi (*Jurnal Hukum dan Keadilan*).