

ANALISIS KEABSAHAN PERPANJANGAN SEWA-MENYEWA SEBAGAI DASAR PENGIKAT DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA (STUDI KASUS PUTUSAN PN BKS NOMOR : 120/PDT.G/2017 JO PUTUSAN PT BDG NOMOR : 174/PDT/2018)

Doni Christian Nainggolan

Universitas Pakuan Bogor, Indonesia

*Corresponding Author:

Email: donichristian1998@gmail.com

Abstract.

A lease agreement is an agreement whereby one party binds himself to give the other party the enjoyment of one item, for a certain time and then the other party is obliged to pay the rental price. An example is what happens among business people, namely a lease agreement for a room in the building of a Bekasi Mall Lincsquare, West Java, between PT Lingkar Cipta Selaras as the owner of the room and PT Hero supermarket as the tenant for the space in the building. In order to be able to renew the agreement previously made to rent out the building in the room, PT Hero Supermarket as the tenant of the room made an Extension of the Lease Agreement which contains and aims to extend the lease agreement to rent the room

Keywords : Lease Agreement Renewal, A lease agreement, PT Hero Supermarket

1. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari nya, manusia tidak terlepas dari interaksi sesama manusia. Hal itu merupakan sifat asli dari manusia itu sendiri bahwa manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa lepas dari hubungan dengan sesama manusia baik secara batiniah maupun lahiriah. Pada umumnya hubungan manusia dengan manusia yang bersifat secara materil dihubungkan dengan suatu perjanjian. Baik secara individu maupun dengan badan hukum yang menimbulkan kerja sama baik secara tertulis maupun tidak tertulis.

Perjanjian merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan manusia dan merupakan suatu bagian yang terpenting dalam kehidupan manusia. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹ Perjanjian atau *Verbinten* mengandung pengertian Suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih. Yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²

Perjanjian ini menjadi suatu hal yang pokok dalam dunia kegiatan usaha dan bisnis seperti jual-beli barang, sewa menyewa, pembuatan *event*, pembentukan suatu organisasi usaha dan sebagainya. Dalam membicarakan suatu perjanjian maka tak terlepas dari prinsip-prinsip dalam hal suatu perjanjian yaitu asas-asas hukum perjanjian. Prinsip yang mendasari perjanjian tersebut terdapat di dalam perjanjian mengenal ada 4 (empat) asas yang terpenting dalam hukum perjanjian yakni, Asas Sistem Terbuka (*open system*), Bersifat Pelengkap (*optional*), Berasaskan Konsensualisme, dan Berasaskan Kepribadian.³ Di dalam suatu perjanjian yang sah harus memenuhi syarat sah nya perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan :⁴

1. Sepakat mereka yang mengingatkan dirinya
2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian
3. Adanya suatu hal tertentu

¹ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta : Fajar Interprtama Mandiri, 2017), hlm.285.

² M.Muhtarom, *Hukum Kontrak* (Jilid 1), (Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta 2002), hlm.1.

³ Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Jakarta : Pradnya Paramita, Cet V, 1991) hlm.78.

⁴ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal. 1320.

4. Adanya suatu sebab yang halal

Dalam hal suatu perjanjian khususnya dalam bisnis dikenal salah satu bentuk perjanjian yang lazim dalam bisnis yaitu perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak terakhir itu. Sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa biasanya para pihak melakukan negoisasi. Negoisasi yaitu proses tarik ulur dan adu argumentasi diantara kedua belah pihak yang berbeda kepentingan atas persoalan yang sama.⁵

Mengenai perpanjangan perjanjian sewa menyewa PT Lingkar Cipta Selaras menyatakan perjanjian yang dibuat oleh PT Hero Supermarket untuk memperpanjang sewa menyewa nya dengan memberikan perpanjangan perjanjian sewa menyewa 4 november 2011 ini lah awal muncul permasalahannya, PT Lingkar Cipta Selaras memandangnya sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur di dalam pasal 1365 KUHPerdata. Berdasarkan perbuatan PT Hero Supermarket karena menempati ruangan milik PT Lingkar Cipta Selaras tanpa status sewa atau tidak mendapatkan izin dari pemilik ruangan yaitu PT Lingkar Cipta Selaras. Berdasarkan hal tersebut PT Lingkar Cipta Selaras akhirnya membawa permasalahan ini ke jalur hukum, yaitu dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perjanjian sewa menyewa sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdata, dan putusan dari Pengadilan Negeri adalah mengabulkan gugatan tersebut, begitu juga dengan putusan Pengadilan Tinggi.

Akan tetapi menurut pandangan dari pihak PT Lingkar Cipta Selaras gugatan pihak PT Hero Supermarket salah alamat karena PT Lingkar Cipta Selaras tidak beralamat di lantai dasar mal lincsquare bekasi dan mengatakan MoU merupakan perjanjian karena pihak PT Hero Supermarket seapakat untuk perpanjangan sewa menyewa dan menggagap perpanjangan perjanjian sewa menyewa tertanggal 4 November 2011 telah memnuhi syarat sahnya perjanjian yang sebagaimana diatur di dalam pasal 1320 KUHPerdata dan justru PT Hero Supermarket telah melakukan wanprestasi sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata. Adapun di dalam isi perpanjangan perjanjian sewa menyewa tertanggal 4 November 2011 sebagai berikut:

“Berkenan dengan rencana untuk merenovasi ruang Hero Supermarket di Gedung mall Lincsquare Kemang Pratama menjadi kelas premium, kami berminat untuk memperpanjang sewa selama 10 tahun lagi setelah berakhirnya masa sewa panjang tanggal 30 November 2016 yang akan datan.

Adapun harga Sewa dan Biaya Pelayanan yang telah kita sepakati dengan ibu sebagai berikut:

Per 01-12-2016 s/d 30-11-2019 sebesar Rp. 43.258,-/m2

Per 01-12-2019 s/d 30-11-2022 sebesar Rp. 45.421,-/m2 (naik 5%)

Per 01-12-2022 s/d 30-11-2025 sebesar Rp. 49.963,-/m2 (naik 10%)

Per 01-12-2025 s/d 30-11-2026 sebesar Rp. 54.959,-/m2 (naik 10%)

Biaya Pelayanan awal per 01-12-2016 sebesar Rp. 33.942,-/m2 dengan kenaikan per tahun 7,5%.”⁶

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menyusun penulisan hukum dengan judul “Analisis Keabsahan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Dasar Pengikat Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan PN BKS Nomor : 120/PDT.G/2017 Jo Putusan PT BDG Nomor : 174/PDT/2018).”

II. METHOD

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini yaitu deskriptif analitis, artinya bahwa penulisan dilakukan dengan cara menyajikan dan menjelaskan (menerangkan) data secara lengkap, terperinci dan sistematis, kemudian terhadap data tersebut dilakukan analisis dengan menggunakan teori-teori ilmu hukum khususnya teori kepastian hukum, teori perjanjian dan peraturan perundang-undangan khususnya KUHPerdata. Jenis penelitian dalam penulisan hukum ini adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan yaitu penelitian hukum yang dilakukan melalui kepustakaan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu adanya kasus penyewaan ruangan yang ada di Gedung Lincsquare yang beralamat di JL.Pemuda, terhadap perkara Nomor : 120/Pdt.G/2017/PN.Bks

⁵ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011) hlm.24.

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 120/Pdt.G/2017/PN.Bks. tentang *Isi Perjanjian Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Antara PT Hero Supermarket dengan PT Lingkar Cipta Selaras*, hlm. 37.

Jo Putusan Nomor : 174/PDT/2018/PT BDG mengenai perjanjian sewa menyewa kepemilikan gedung PT Lingkar Cipta Selaras yang dalam kasus ini disebut sebagai Penggugat yang berkedudukan di JL.Pemuda. Sedangkan tergugat adalah PT Hero Supermarket yang berkedudukan di lantai dasar mall Linsquare Bekasi JL.Pemuda, obyek sengketa ini yaitu dikeluarkan nya sebuah MoU untuk memperpanjang perjanjian sewa menyewa gedung yang disewakan Tergugat yakni PT Hero Supermarket.

Adapun kronologis kasus ini yakni pada tanggal 1 Desember 2006 antara Penggugat dan Tergugat terjalin hubungan sewa menyewa ruangan dimana, Penggugat adalah pemilik bangunan sedangkan Tergugat adalah penyewa ruangan yang berada dalam gedung milik Penggugat yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa No.01/LS-PSM/XII/06. Selama sewa yaitu dari bulan Desember pada tahun 2008 sampai bulan November tahun 2016 semua berjalan dengan baik dan lancar di mana antara PT Lingkar Cipta Selaras dan PT Hero Supermarket tidak ada permasalahan sehingga sewa menyewa itu berakhir dengan baik.

Kasus ini bermula ketika pada tanggal 4 November Tergugat mengirim surat kepada penggugat perihal perpanjangan perjanjian sewa menyewa No.01/LS-PSM/XII/06.. perpanjangan perjanjian sewa menyewa inilah yang menimbulkan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat di mana, Tergugat berusaha sedemikian rupa untuk menyatakan bahwa perpanjangan perjanjian sewa menyewa itu merupakan suatu perjanjian padahal jelas yaitu suatu nota kesepakatan/perjanjian.

Sebelum perjanjian sewa berakhir pada tanggal 30 November 2016 PT Lingkar Cipta Selars dan PT Hero Supermarket telah sepakat untuk memperpanjang jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun dimulai, sejak 1 Desember 2016 hingga 30 November 2026 dengan peningkatan harga sewa secara bertahap melalui penandatanganan perpanjangan perjanjian sewa menyewa perpanjangan atas perjanjian sewa menyewa No.01/LS-PSM/XII/06 tertanggal 4 November 2011 antara Penggugat dan Tergugat

Sehubungan dengan perpanjangan masa sewa ruangan di Gedung Linsquare sebagaimana disepakati di dalam perpanjangan perjanjian sewa menyewa 4 November 2011, Tergugat telah melakukan pembayaran uang sewa dan biaya pelayanan (*service charge*) kepada Penggugat untuk periode sewa bulan Desember 2016 dan bulann Januari 2017 berdasarkan tagihan (*invoice*) dari PT Hero Supermarket.

Perpanjangan perjanjian sewa menyewa inilah yang menimbulkan permasalahan antara PT Lingkar Cipta selaras dengan PT Hero Supermarket yang menjadi masalah bahwa dianggap PT Hero Supermarket selaku penyewa ruangan setara dengan perjanjian tetapi lain dengan PT Lingkar Cipta Selaras yang tidak beranggapan sama sekali Perpanjangan perjanjian sewa menyewa tersebut sebuah perjanjian melainkan, hanya sebagai nota kesepahaman saja antara PT Lingkar Cipta Selaras selaku pemilik dan PT Hero Supermarket sebagai penyewa, dan Perpanjangan perjanjian sewa menyewa tersebut dikeluarkan oleh si penyewa karena tujuannya untuk meperpanjang penyewaan ruangan yang ada di gedung tersebut yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pihak PT Lingkar Cipta Selaras tidak terpaku kepada Perpanjangan perjanjian sewa menyewa tersebut karena, menilai Perpanjangan perjanjian sewa menyewa itu hanya berupa perjanjian pendahuluan saja dan pihaknya selaku pemilik gedung tersebut menilai sikap pihak PT Hero Supermarket tersebut terlalu berpegangan kepada Perpanjangan perjanjian sewa menyewa yang sudah disepakati tersebut dan menolak kenaikan biaya pelayanan (*service charge*) yang diajukan oleh pihak PT Lingkar Cipta Selaras untuk periode sewa bulan Desember 2016.

Pada tanggal 30 November 2016 PT Lingkar Cipta Selaras mengirimkan No. 14/LO-Dirkeu/LINCS/XI/2016 tertanggal 30 November 2016 dimana surat itu dibuat untuk perihal surat penawaran harga baru kepada Tergugat yang berisi permintaan kenaikan harga sewa dan biaya pelayanan (*Service Charge*) periode sewa 1 Desember 2016 sampai dengan 30 November 2026 dari harga yang telah disepakati dalam Perpanjangan perjanjian sewa menyewa 4 November 2011.

Pada saat itu PT Hero Supermarket menolak kenaikan harga sewa dan biaya pelayanan (*Service Charge*) sebagaimana yang telah disampaikan Penggugat dalam surat Penggugat dan Tergugat tetap pada pendiriannya untuk menghormati dan melaksanakan kesepakatan dalam Perpanjangan perjanjian sewa menyewa 4 November 2011. Dalam kesepakatan Perpanjangan perjanjian sewa menyewa para pihak tersebut tertuang dalam bentuk tertulis yang dimaksudkan pada saat itu hanya sebagai pertemuan antara pihak yang membuatnya.

Pada tanggal 2 Febuari 2017 para Advokat dari kantor Advokat Pengacara (*Law Office*) Yvonne M.Nurima & Associates selaku kuasa hukum Penggugat mengirimkan surat teguran/somasi dan pemberitahuan pengosongan kepada PT Hero Supermarket dan surat tanggal 14 Febuari 2017 perihal jawaban dari pengosongan yang pada intinya meminta Tergugat untuk mengosongkan Gedung Linsquare.

Surat 2 Febuari 2017 dan surat 14 Febuari 2017 PT Hero Supermarket melalui MHP Laaw Office selaku kuasa hukum memberikan tanggapan sebagaimana surat No.015/HERO/GNL/MHP/II/2017 perihal tanggapan dan somasi dan surat balik PT Lingkar Cipta Selaras dan surat No. 018/HERO/GNL/NHP/II/2017 tertanggal 23 Febuari 2017 surat itu berisi perihal tanggapan atas jawaban dan somasi kedua yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat merupakan penyewa yang sah berdasarkan Perpanjangan perjanjian sewa menyewa 4 November 2011 *juncto* Perjanjian sewa dan meminta Penggugat untuk senantiasa menghormati dan melaksanakan Perpanjangan perjanjian sewa menyewa 4 November 2011 *juncto* Perjanjian sewa.

PT Lingkar Cipta Selaras melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat tertanggal 31 Maret 2017 perihal permintaan pengosongan terakhir kepada PT Hero Supermarket yang diterima oleh PT Hero Supermarket pada tanggal yang sama, dimana pada pokoknya dalam surat pengosongan Penggugat meminta Tergugat untuk segera melakukan pengosongan di Gedung Lincsquare dalam waktu 2 x 24 jam terhitung sejak tanggal diterimanya surat permintaan pengosongan atau paling lambat pada hari Minggu tanggal 2 April 2017

Dalam surat permintaan pengosongan, PT Lingkar Cipta Selaras mengancam apabila PT Hero Supermarket tidak menaati permintaan pengosongan termaksud, maka tepat pukul 00.00 WIB pada hari Minggu tanggal 2 April 2017, Penggugat akan menghentikan seluruh fasilitas yang selama ini tersedia dalam Gedung Licsquare.

Surat permintaan pengosongan PT Lingkar Cipta Selaras mengirimkan surat No. 031/HERO/GNL/MHP/III/2017 tertanggal 31 Maret 2017 perihal tanggapan atas permintaan pengosongan terakhir dan teguran keras yang antara lain menyampaikan teguran keras kepada kuasa hukum Penggugat dan Penggugat agar, Penggugat menghormati proses hukum yang sedang berjalan hingga adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara *a quo*.

Tanggal 2 April tepat pada pukul 00.53 WIB PT Lingkar Cipta Selaras telah mematikan aliran listrik di Gedung Lincsquare khususnya aliran listrik pada tempat toko supermarket milik Tergugat beserta seluruh yang menyewa ulang dari PT Hero Supermarket, hal mana nyata-nyata telah merugikan kepentingan PT Hero Supermarket dan juga para *tenant* yang menyewa ulang dari PT Hero Supermarket

Permasalahan yang timbul ketika PT Lingkar Cipta Selaras mematikan aliran listrik karena PT Hero Supermarket selaku penyewa ruangan gedung yang merasa telah melakukan pembayaran biaya pelayanan sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang dituangkan di dalam Perpanjangan perjanjian sewa menyewa 4 November 2011 dan PT Lingkar Cipta Selaras merasa sangat dirugikan dengan sikap dari PT Hero Supermarket tersebut karena, merasa sudah habis sewanya dan PT Hero Supermarket masih saja mendiami gedung diruangan tersebut.

Keabsahan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Dasar Pengikat Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut Kamus hukum keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate*, *to legalize*, *to ratify to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan suatu hal sebagai contoh adanya pengesahan rancangan undang-undang yang diajukan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) yang tidak disahkan oleh presiden maka tidak boleh diajukan lagi dalam persidangan Dewan Perwakilan Rakyat pada masa (tahun) itu⁷

Keabsahan menurut kamus hukum di atas berarti sesuatu yang pasti. Pengertian keabsahan perlu dikutip dalam tulisan ini untuk melengkapi pengertian keabsahan hukum. Apabila diketahui pengertian keabsahan, maka akan mudah menghubungkan dengan pengertian keabsahan hukum yang menjadi salah satu kajian dalam tulisan ini. Keabsahan hukum, jika diterjemahkan dalam Bahasa Inggris akan berbunyi *Legal Validity*. Dalam kamus Oxford *Legal Validity* dimaknai sebagai berikut :

For a rule to become a legal rule, it has to be legally valid. For a law to become a legal law, it has to be legally valid. Similarly, a valid rule is a rule and an invalid rule is not a rule. This chapter discusses the legal validity of rules. The first section explains the nature of legal

⁷ Van Pramodya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang : Aneka Ilmu, 1977), hlm. 252

*validity and the validity of rules. The chapter also discusses systemic validity, wherein it is shown that the justification view of legal validity is compatible with the dependence on factual sources. It furthermore examines the other difficulties of the justification view found in the interpretation of detached legal systems, and includes a discussion of legal validity within the context of positivism*⁸

Jika diartikan dalam Bahasa Indonesia akan memiliki arti sebagai berikut :⁹

Untuk sebuah aturan menjadi aturan hukum, maka itu harus menjadi benar-benar sah. Untuk suatu hukum menjadi aturan hukum yang sah, maka itu harus menjadi hukum yang sah atau pasti. Persamaannya, sebuah kesahan aturan adalah aturan ada sebuah kesahan bukan merupakan sebuah aturan. Bab ini mendiskusikan kesahan aturan-aturan. Seksi pertama menjelaskan keaslian dari kepastian hukum dan kesahan aturan-aturan. Bab ini juga mendiskusikan validitas secara sistemik, dimana itu menunjukkan bahwa membenaran pandangan mengenai kesahan/kepastian hukum sesuai dengan kepercayaan pada sumber-sumber nyata / factual. Lebih jauh lagi menguji kesulitan-kesulitan lain dari membenaran pandangan yang ditemukan pada interpretasi sistem-sistem hukum, dan termasuk pada pembicaraan kesahan hukum dengan konteks positivis.

Melihat terjemahan dari kamus hukum keabsahan hukum memiliki makna yang hampir sama dengan kepastian hukum. Keabsahan hukum sangat dekat dengan teori positivis yang dianut di Indonesia. Bahwa hukum yang dinyatakan sah yakni hukum yang telah ada, dituangkan dalam undang-undang atau aturan tertulis. Meskipun di Indonesia terdapat hukum tidak tertulis seperti hukum adat juga diakui.

Keabsahan hukum lebih menekankan pada kepercayaan masyarakat pada sumber-sumber nyata, yang dapat dilihat dan dibuktikan secara kasat mata. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa keabsahan merupakan suatu yang pasti, yang telah ada dan berlaku. Sedangkan keabsahan hukum adalah aturan hukum yang telah berlaku, nyata dan pasti.¹⁰

Keabsahan hukum di Indonesia bermakna telah dituangkan dalam suatu aturan tertulis seperti aturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, surat edaran dan beberapa aturan hukum tertulis lainnya. Pengertian tentang keabsahan hukum penting untuk dimasukkan dalam penelitian ini karena yang menjadi obyek penelitian pada tulisan ini adalah keabsahan, keabsahan suatu alat bukti yang sifatnya elektronik dan diterapkan dalam tindak pidana umum. Sedangkan alat bukti elektronik dalam beberapa undang-undang yang sifatnya khusus, hanya diatur untuk tindak pidana khusus. Untuk itu keabsahan atau kesahan alat bukti elektronik dalam tindak pidana umum perlu untuk ditinjau. Sebelum masuk pada pembahasan, maka pertama kali yang harus dikaji yaitu pengertian keabsahan itu sendiri.

Menurut pengertian di atas, bahwa keabsahan hukum merupakan suatu batasan bagi tindakan pemerintah. Zaman dulu, lebih pada kekuasaan Raja yang ditakutkan melakukan kesewenang-wenangan. Untuk itu suatu aturan perlu adanya keabsahan hukum, kepastian hukum untuk membatasi tindakan raja atau pemerintahan. Batasan pengertian ini perlu dimasukkan dalam tulisan ini agar memperjelas batasan keabsahan hukum alat bukti elektronik sebagai objek penelitian ini. Dengan demikian, maka prinsip keabsahan/legalitas ini sangat erat kaitannya dengan tujuan untuk melindungi hak-hak rakyat dari tindakan pemerintah. Menurut Kuntjoro Purbopranoto, agar keputusan yang dibuat menjadi keputusan yang sah ada dua syarat yang harus

⁸ Joseph Raz, Legal Validity, "Pengertian Keabsahan Hukum" Oxford Scholarship online, tersedia di www.OxfordScholarship.com diakses pada tanggal 10 Agustus 2020

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

dipenuhi, yakni syarat materiil dan formil. Lebih lanjut Kuntjoro Purbopranoto menyatakan syarat materiil sahny suatu keputusan sebagai berikut:¹¹

1. Alat pemerintahan yang membuat keputusan harus berwenang (berhak).
2. Dalam kehendak alat pemerintahan yang membuat keputusan tidak boleh ada kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de welsvorming*).
3. Keputusan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembentukannya harus juga memperhatikan prosedur membuat keputusan bilamana prosedur itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan itu (*Rechtmatig*).
4. Isi dan tujuan keputusan itu harus sesuai dengan dengan isi dan tujuan yang hendak dicapai (*Doelmatig*).

Keabsahan hukum dalam penelitian ini mengenai sahny perpanjangan perjanjian sewa menyewa di dalam perjanjian sewa menyewa antara PT Lingkar Cipta Selaras dimana posisi nya sebagai penyewa ruangan di Gedung Lincsquare yang beralamat di JL.Pemuda Siliwangi No.126, RT 004, RW 001, Bojong Rawa Lumbu, Bekasi. dengan PT Hero Supermarket di mana posisinya sebagai yang menyewakan gedung tersebut

Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut digunakan sebagai pembaruan dari suatu prestasi yang sudah dilakukan pada sepuluh (10) tahun yang lalu dan pihak PT Hero Supermarket memberikan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewatesebut dengan maksud yaitu memperpanjang sewa ruangan yang dimiliki oleh PT Lingkar Cipta Selaras, tetapi Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut yang menjadi awal dari permasalahan pihak PT Lingkar Cipta Selaras selaku pemilik Gedung tersebut menilai bahwa keabsahan Perpanjangan Perjanjaian Sewa Menyewa tesrebut menjadi permasalahannya

Sering juga disebut dengan iktikad baik pelaksanaan kontrak. Penerapannya adalah isi perjanjian harus rasional dan patut Jika menilai suatu keabsahaan dari Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut tentu saja Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa itu tersebut sah karena keabsahan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut memang sah karena mengacu Pasal 1320 KUHPerduta menentukan adanya 4 (empat) syarat sahny suatu perjanjian, yakni :

1. yaitu kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Harus ada suatu hal tertentu; dan
4. Harus ada suatu sebab (kausa) yang halal.

Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian, sedangkan persyaratan ketiga dan keempat berkaitan dengan objek perjanjian. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Syarat sahny perjanjian yang pertama adalah kata sepakat. Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatnnya (*toestemming*) jika memang menghendaki apa yang disepakati.¹²

Oleh karena itu, para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan asas iktikad baik. Ada dua macam asas iktikad baik yaitu iktikad baik dalam arti subyektif dan obyektif. Asas iktikad baik dalam arti subyektif adalah iktikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Iktikad baik dalam arti subyektif ini sering juga disebut dengan iktikad baik prakontrak yang bermakna kejujuran (*honesty*), karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi. Adapun arti iktikad baik dalam arti obyektif yaitu iktikad yang mengacu kepada isi perjanjian. Iktikad baik dalam arti obyektif ini

¹¹ Philipus M. Hadjon, 1997, "Wewenang Keabsahan Hukum", 2019 tersedia di <https://e-journal.unair.ac.id>. diakses pada tanggal 10 Agustus 2020

¹² *Ibid.*

Begitu pula dengan pendapat dari Armansyah Lubis dari *legal* Kantor Hukum Lottung Jaya, yang mengutarakan pendapat Perpanjangan Sewa Menyewa digunakan sebagai dasar untuk perjanjian sewa menyewa sebelum menyepakati hal-hal yang lebih luas maka diatur dulu dalam bentuk Perpanjangan Sewa Menyewa jika memang sudah disepakati.¹³

Jadi menilai keabsahan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut di dalam perjanjian sewa menyewa antara PT Lingkar Cipta Selaras dengan PT Herosupermarket yaitu sah karena tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ada di Pasal 1320 KUHPerdata, Keabsahan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa tersebut didalam perjanjian sewa menyewa yakni hanya sebagai untuk memperpanjang perjanjian sewa menyewa yang sudah ada. Ini tentu saja memiliki kekuatan hukumnya sama seperti perjanjian.

Kedudukan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Ditinjau Dari Hukum Perjanjian

Pada dasarnya suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan kepentingan di antara para pihak, sehingga perumusan hubungan kontraktual diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Setelah ada kesepakatan atas kehendak untuk mengadakan perjanjian tersebut, maka para pihak biasanya akan mengadakan suatu proses prakontraktual, salah satunya pada saat proses perpanjangan perjanjian sewa menyewa dibuat.

Suatu perjanjian jika yang diatur hanya hal-hal pokok saja, maka mengikatnya pun hanya terhadap hal-hal pokok tersebut. Sama halnya jika suatu perjanjian hanya berlaku untuk suatu jangka waktu tertentu, maka mengikatnya pun hanya untuk jangka waktu tertentu tersebut, paling tidak, selama jangka waktu perjanjian itu masih berlangsung, para pihak tidak boleh membuat perjanjian yang sama dengan pihak lain. Ini tentu jika dengan tegas disebutkan untuk itu dalam perpanjangan perjanjian sewa menyewa tersebut

Pengertian Sewa Menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata yaitu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, dengan waktu tertentu dan dengan pembayaran harga, yang disanggupi pembayarannya oleh pihak tersebut belakangan itu.

Berdasarkan uraian pengertian sewa menyewa dapat dipahami bahwa unsur-unsur perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Sewa menyewa yaitu salah satu bentuk atau varian perjanjian;
- b. Terdapat dua pihak atau lebih yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa;
- c. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama waktu tertentu;
- d. Harga sewa menyewa yang disanggupi oleh pihak menyewa atau berdasarkan kesepakatan para pihak.

Untuk Menunjukkan itu merupakan perjanjian sewa menyewa maka penyewa diberi kenikmatan suatu barang, diwajibkan melakukan pembayaran harga untuk selama waktu tertentu kepada pemilik barang. Secara filosofi, sewa terusan pada saat tertentu kenikmatan barang tersebut akan berakhir dan dikembalikan kepada pemilik karena penyewa hanya menikmati barang tersebut.

Pada kasus telah terjadi gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PT Lingkar Cipta Selaras sebagai pemilik gedung ruangan tersebut di dalam perjanjian sewa menyewa ruangan gedung yang terletak di Gedung Mall Lincsquare Bekasi, dasar diajukannya gugatan tersebut karena pihak PT Lingkar Cipta Selaras merasa sangat dirugikan karena PT Hero Supermarket selaku penyewa ruangan gedung tersebut menempati gedung tersebut tanpa adanya izin dan masa waktu sewa ruangan dianggap sudah berakhir tetapi PT Hero Supermarket masih menempati ruangan gedung tersebut.

Dalam Kasus ini dikaitkan dengan unsur-unsur perjanjian sewa menyewa yang menjadi pihak yang menyewakan yaitu PT Lingkar Cipta Selaras, Yang menjadi pihak penyewa yaitu PT

¹³ Armansyah Lubis, Wawancara, *Legal* Kantor Hukum Lottung Jaya, tanggal 27 Juli 2020

Hero Supermarket obyek yang disewakan yakni sebuah ruangan di Gedung Mall Lincsquare Bekasi, Kemudian perjanjian ini berakhir pada tahun 2016 dan kemudian PT Hero Supermarket memperpanjang nya samapai tahun 2026.

Kedudukan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa dalam kasus ini ialah hanya sebagai untuk memperpanjang atas kerja sama antara kedua belah pihak yakni antara PT Hero Supermarket dengan PT Lingkar Cipta Selaras dan kekuatan nya pun sama dengan perjanjian yang sudah ada dan dimana perjanjian itu sudah berakhir pada tahun 2006 dan kemudian PT Hero Supermarket beritikad baik untuk meperpanjang sewa menyewa menyewa ruangan di gedung tersebut dan memberikan surat 4 November 2011 yang beriiskan tentang Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa

Begitu pula dengan pendapat salah satu *staff legal* dari PT Nindya Karya (Persero), yang berpendapat bahwa penerapan perpanjangan sewa menyewa itu di dalam dunia bisnis, pebisnis atau biasa disebut pengusaha melakukan pada waktu tahapan komersial, dimana kedua belah pihak menunjukkan ketertarikan niatnya untuk bekerjasama. Dan kedudukan nya pun di dalam kasus ini pun jelas karena Penyewa dan yang menyewakan itu saling sepakat untuk memperpanjang kerja sama nya yakni terkait menyewakan ruangan yang di dalam gedung tersebut kedudukan disini sama atau dapat disamakan dengan perjanjian karena sudah memnuhi unsur baik unsur perjanjian sewa menyewa dan juga syarat sahnya perjanjian..¹⁴

Begitu pula dengan pendapat salah satu hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A, Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa itu suatu perjanjian karena sewa menyewa itu dikenal dalam hukum di Indonesia kekuatan mengikatnya pun seperti perjanjian, , kedudukan perpanjangan sewa menyewa itu sendiri dalam perjanjian hanya berupa konsesus (kesepakatan), Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa itu sama dengan unsur perjanjian Sewa Menyewa dan apabila para pihak tidak melaksanakan perjanjian sewa menyewa maka dapat diajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi intinya Sewa Menyewa itu ada akibat hukumnya apabila para pihak mengingkari nya.¹⁵

Begitu pula pendapat Hakim di Pengadilan Negeri Cibinong kelas 1A, yang berpendapat kedudukan Perpanjangan perjanjian sewa menyewa di dalam perjanjian sangat penting bagi kedua belah pihak kedudukannya tinggi karena mereka tunduk dan patuh terhadap kesepakatan yang dibuat, dan menganggap itu adalah sebuah atauran main di dalam suatu bisnis.¹⁶

IV. KESIMPULAN

Untuk menjawab point-point dalam identifikasi masalah di Bab I, maka dapat diambil kesimpulan, sebagai berikut:

1. Keabsahan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa antara PT Lingkar Cipta Selaras dengan PT Hero supermarket hanya lah sebagian perjanjian pendahuluan karena kedua belah pihak tersebut memperpanjang kerja sama nya dengan berupa surat yang berisikan tentang Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa.
2. Kedudukan Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa dalam kasus ini ialah hanya sebagai untuk memperpanjang atas kerja sama antara kedua belah pihak yakni antara PT Hero Supermarket dengan PT Lingkar Cipta Selaras dan kekuatan nya pun sama dengan perjanjian yang sudah ada dan dimana perjanjian itu sudah berakhir pada tahun 2006 dan kemudian PT Hero Supermarket beritikad baik untuk meperpanjang sewa menyewa menyewa ruangan di gedung tersebut dan memberikan surat 4 November 2011 yang beriiskan tentang Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa
3. Perbuatan yang dilakukan oleh PT Hero Supermarket sebagi pihak penyewa dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 120/PDT.G/2018 jo putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 174/PDT/2018 yaitu bahwa PT Hero Supermarket sebagi pihak penyewa sudah dianggap telah

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Baslin Sihombing, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 27 Juli 2020

¹⁶ Amran S. Herman *Loc. Cit.*

melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara dimana telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum karena menempati ruangan tersebut tanpa adanya status sewa dan perjanjian sewa menyewa itu sudah berakhir tetapi PT Hero Supermarket sebagai pihak penyewa tetap berada dan berjualan sebagaimana mestinya tanpa melihat kerugian yang dialami oleh PT Lingkar Cipta Selaras selaku pemilik ruangan gedung tersebut.

REFERENSI

- Abdurasyid H. Priyatna, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta : PT. Fikahati Aneska, 2002.
- Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2004
- Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta : LaksBang Mediatama, 2008.
- Badruzaman Darus Mariam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa* (Jakarta : Sinar Grafika, 2011) hlm.24.
- Fuady Munir. *Hukum Bisnis dalam teori dan praktik*. Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1997.
- Joseph Raz, Legal Validity, "Pengertian Keabsahan Hukum" Oxford Scholarship online, tersedia di www.OxfordScholarship.com diakses pada tanggal 10 Agustus 2020
- M.Muhtarom, *Hukum Kontrak* (Jilid 1), (Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta 2002), hlm.1.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Jakarta : Pradnya Paramita, Cet V, 1991) hlm.78.
- P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta : Fajar Interprtama Mandiri, 2017), hlm.285.
- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 120/Pdt.G/2017/PN.Bks. tentang *Isi Perjanjian Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Antara PT Hero Supermarket dengan PT Lingkar Cipta Selaras*, hlm. 37.
- R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal. 1320.
- Van Pramodya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang : Aneka Ilmu, 1977), hlm. 252
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor:174/PDT/2018/PT BDG tentang *Amar Putusan*
- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 120/Pdt.G/2017/PN.Bks. tentang *Isi Perjanjian MoU Antara PT Hero Supermarket dengan PT Lingkar Cipta Selaras*
- Rachmadansyah Shanti, "Bentuk-Bentuk Perjanjian." Tersedia di <http://Hukumonline.com>. Diakses pada tanggal 30 Maret 2020.
- Sihombing Baslin, *Wawancara, Hakim Pengadilan Negeri Bekasi* tanggal 27 Juli 2020.
- Yuniarti Siti, "Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa," Tersedia di <https://business-law.binus.ac.id/2017/05/31/ragam-dan-bentuk-alternatif-penyelesaian-sengketa/>. Diakses pada tanggal 17 Mei 2020.