

**WANPRESTASI KONTRAK SEWA USAHA CUCIAN MOBIL/MOTOR  
ANTARA PERUSAHAAN DAERAH BIMEX DENGAN PENYEWA DI  
KOTA BENGKULU**

*Oleh: Natasya Basanida Sirait*

**Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis**

**Pembimbing I:, Dr. Maryati Bachtiar, S.H., M.Kn.**

**Pembimbing II:, Ulfia Hasanah, S.H., M.Kn.**

**Alamat: Jl. Bakti Permai VIII Ujung Pekanbaru**

**Email / Telepon: natasyasirait6@gmail.com/081242600624**

**ABSTRACT**

*Lease is an agreement, whereby one party binds itself to provide enjoyment of an item to another party for a certain period of time, with payment of a price agreed by that party. For those who rent out, the rights and obligations are to obtain payment in exchange for services and deliver the rental goods to the lessee. While the rights and obligations of the lessee are to obtain the use of the leased goods and to pay the rent periodically. If the rights and obligations of each party are not fulfilled, it can be called default. The agreement will terminate if the rights and obligations of the lessor and the lessee have been carried out in accordance with the agreement.*

*The location of this research is the Regional Company Bimex Bengkulu. This study aims to identify and analyze the implementation of a car/motorcycle laundry rental contract between a Bimex Bengkulu Regional Company and a tenant in the city of Bengkulu and to find out the form of settlement of a car/motorcycle laundry rental contract default between a Bimex Regional Company and a tenant in the city of Bengkulu.*

*This research is an empirical juridical research, the population is Bimex Regional Companies and tenants, the samples are Director of General Affairs and Finance of Bimex Regional Companies, Head of General Division of Bimex Regional Companies and tenants. Sources of data in this study are primary, secondary, and tertiary data. The data collection techniques used were library research, interviews, and documentation. The analysis carried out is an analysis of a qualitative approach.*

*Based on the results of this study the authors concluded that at the time of execution of the contract the lessee did not carry out his obligations in accordance with the contract. The tenant always breaks his promise and also does not become a good head of household so that by not implementing an honest and proper attitude, it causes losses for the Bimex Regional Company.*

**Keywords: Contract, Lease, Default**

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perikatan bersumber perjanjian dapat dibagi atas perjanjian pada umumnya dan perjanjian-perjanjian khusus.<sup>1</sup> Perjanjian khusus atau yang disebut juga perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah mempunyai nama-nama sendiri yang diberikan oleh pembuat undang-undang berdasarkan tipe-tipe atau bentuk-bentuk yang banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus yang ada dalam KUHPerdato disebutkan dalam Buku ke III KUHPerdato, dimulai pada Bab V sampai Bab XVIII KUHPerdato.<sup>2</sup>

Perjanjian khusus diantaranya adalah perjanjian sewa-menyewa. Pengertian sewa-menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III Pasal 1548 KUHPerdato yang berbunyi "Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut".

Perjanjian sewa-menyewa ini merupakan perjanjian yang penting karena sering dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat.<sup>3</sup> Sewa menyewa mencakup kompensasi yang dibayarkan oleh semua jenis penyewa, apakah mereka penyewa berdasarkan kontrak tertulis,

penyewa sesuka hati, atau penyewa yang menderita.<sup>4</sup> Objek perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga. Untuk barang bisa bergerak maupun yang tidak bergerak.<sup>5</sup>

Sejak dibuatnya suatu perjanjian sewa menyewa, formulasi segala kehendak para pihak harus didasarkan pada itikad baik yang ditunjukkan dengan keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Itikad baik selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.<sup>6</sup> Jika salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi atau ingkar janji. Hal tersebut akan memicu suatu perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup>Leas Ma, "Forms Of Rent And Related Matters", Artikel Pada *Jurnal Westlaw*, diakses pada tanggal 19 Januari 2021.

<sup>5</sup> A. A. Pradnyaswari, "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent A Car)", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati, Vol III, No. 2 2013, hlm. 6.

<sup>6</sup> Manaon Damianus Sirait, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor", *Jurnal Analogi Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Vol. II, No. 2 Februari 2020, hlm. 3.

<sup>7</sup>Yuliani, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Unimal, Vol. I, No. 1 Januari-April 2020, hlm. 76.

---

<sup>1</sup>*Ibid*, hlm. 1.

<sup>2</sup><http://hestihandayani50.blogspot.com/2017/03/perjanjian-khusus-dalam-hukum-perdata.html>, diakses pada tanggal 27 Februari 2021.

<sup>3</sup> Djaja S. Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus*, Nuansa Aulia, Bandung: 2012, hlm, 59.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>8</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>9</sup> Salah satu contoh wanprestasi adalah terkait kontrak sewa usaha cucian mobil/motor antara Perusahaan Daerah Bimex dengan pelaku usaha perseorangan di Bengkulu. Dalam kontrak sewa ini, tempat cucian mobil/motor disewakan kepada Juliani Kartini oleh Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu yang terletak di Jalan Sumatera Bengkulu (Kelurahan Kampung Kelawi Kota Bengkulu).

Pasal 2 kontrak sewa usaha cucian mobil/motor Nomor 03/V.2/SP/PDB/XI/2014 menyatakan nilai kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sebesar sepuluh juta rupiah untuk dua tahun yang dibayar langsung setelah perjanjian ini ditandatangani. Fasilitas yang diberikan Perusahaan Daerah Bimex pada Pasal 5 kontrak sewa usaha cucian mobil/motor Nomor 03/V.2/SP/PDB/XI/2014 adalah satu titik sambungan daya PLN 1300 watt/220V, satu petak bangunan berukuran 3 x 10 m<sup>2</sup>, empat lantai cucian (kolong) dan atas cucian.

Pasal 6 surat sewa kontrak Nomor 03/V.2/SP/PDB/XI/2014 menyatakan bahwa pihak kedua akan mengeluarkan biaya-biaya untuk merenovasi dan membeli peralatan-peralatan yang diperlukan guna menunjang usaha cucian

mobil/motor tersebut agar bisa beroperasi dengan baik dan layak, perbaikan, perawatan serta pemeliharaan cucian mobil/motor ini menjadi tanggung jawab pihak kedua. Pasal 7 surat sewa kontrak Nomor 03/V.2/SP/PDB/XI/2014 menyatakan bahwa pihak kedua wajib menyerahkan usaha cucian mobil/ motor tersebut kepada pihak pertama dalam keadaan baik setelah masa kontrak berakhir.

Di tempat usaha cucian mobil/motor tersebut terdapat tanah kosong. Juliani Kartini sebagai pihak kedua mendirikan bangunan semi permanen berukuran 3 x 4 meter diatas tanah kosong tersebut tanpa sepengetahuan Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu, kemudian Juliani Kartini menyewakan bangunan semi permanen berukuran 3 x 4 tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Perusahaan Daerah Bimex dan bangunan semi permanen berukuran 3 x 4 tersebut digunakan sebagai tempat usaha bengkel. Berdasarkan Kontrak Nomor 03/V.2/SP/PDB/XI/2014 tidak ada pasal yang mengatur bahwa pihak kedua boleh mendirikan bangunan semi permanen dan menyewakan kembali kepada pihak lain (pihak ketiga). Juliani tidak boleh mendirikan bangunan ukuran 3 x 4 meter di tempat usaha cucian mobil/motor, karena Perusahaan Daerah Bimex tidak menyewakan tempat usaha cucian mobil/motor tersebut untuk dibangun bangunan ukuran 3 x 4 meter. Salah satu pengertian wanprestasi adalah melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. Juliani melakukan wanprestasi karena Juliani melaksanakan apa

---

<sup>8</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008, hlm.180.

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta:2007,hlm. 74

yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.

Berdasarkan Kontrak Nomor 03/V.2/SP/PDB/XI/2014 tidak ada diatur mengenai masalah tersebut tetapi hal tersebut salah, karena penyewa mendirikan bangunan tanpa izin dari Perusahaan Daerah Bimex. Penyewa dikatakan melakukan wanprestasi karena penyewa membangun bangunan ukuran 3 x 4 meter dan menyewakan bangunan tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Perusahaan Daerah Bimex. Kontrak tersebut tidak mengatur secara rinci tentang tanggung jawab penyewa dalam mendirikan bangunan tanpa izin Perusahaan Daerah Bimex, maka secara umum ketentuan dalam peraturan perundang-undangan akan berlaku.

Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”. Dalam hal ini, penyewa menggunakan tempat yang disewa untuk beberapa tujuan selain dari yang diizinkan, dengan demikian menempatkan mereka pada bahaya tambahan yang menyebabkan cedera, dia bertanggung jawab untuk itu.<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang di kaji lebih lanjut dalam bentuk proposal dengan judul :**Wanprestasi Kontrak Sewa Usaha Cucian Mobil/Motor**

## **Antara Perusahaan Daerah Bimex Dengan Penyewa di Kota Bengkulu.**

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pelaksanaan kontrak sewa usaha cucian mobil/motor antara Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu dengan Penyewa di kota Bengkulu?
2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian Wanprestasi Kontrak Sewa Usaha Cucian Mobil/Motor Antara Perusahaan Daerah Bimex Dengan Penyewa di Kota Bengkulu ?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan kontrak sewa usaha cucian mobil/motor antara Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu dengan Penyewa di Kota Bengkulu.
- b. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian Wanprestasi Kontrak Sewa Usaha Cucian Mobil/Motor Antara Perusahaan Daerah Bimex Dengan Penyewa di Kota Bengkulu.

#### **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Kegunaan penelitian ini juga sebagai salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Bagi Hakim, penelitian ini berguna sebagai acuan dalam memutuskan suatu perkara kontrak sewa menyewa agar lebih hati-hati sehingga menimbulkan keadilan bagi para pihak.

---

<sup>10</sup>American Law Reports, The tenant's liability for damage to the leased property due to his actions or negligence, Artikel pada *Jurnal Westlaw*.

- c. Bagi masyarakat umum, penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumber pengetahuan dan mengenalkan tentang kontrak/perjanjian.

## D. Kerangka Teori

### 1. Teori Kontrak

Munir Fuady memberikan definisi lebih luas bahwa perjanjian atau kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum.<sup>11</sup>

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Peran hukum perjanjian itu juga dalam pengaturan ini adalah untuk menafsirkan kemudahan bagi masyarakat yang ingin membuat perjanjian melalui lisan dan tulisan. Oleh karena itu, perjanjian itu dengan mudah akan mengikat mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.<sup>12</sup> Kontrak dalam pelaksanaan selalu dibuat dalam keadaan tertulis, dan harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian. Syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian juga berlaku

dalam pembuatan suatu kontrak.<sup>13</sup>

### 2. Teori Keadilan

Menurut Notonegoro yang berpendapat bahwa keadilan adalah suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>14</sup> Thomas Hobbes berpendapat bahwa tidak ada keadilan alamiah yang lebih tinggi dari pada hukum positif. Pengertian keadilan harus ditinjau dalam kerangka kekuatan dan kekuasaan dalam negara. Adil atau tak adil mensyaratkan adanya suatu kekuatan paksaan (*coercive power*) yang mampu melaksanakan terpenuhinya kewajiban-kewajiban.

## E. Kerangka Konseptual

1. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>15</sup> Pengertian wanprestasi secara normatif dapat kita temui pada buku ke III Pasal 1243 KUHPerdota yang berbunyi “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus

---

<sup>11</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1999, hlm. 4.

<sup>12</sup> David E. Pierce. “Easement Scope, Intensity, and Change”, Artikel Pada *Jurnal WestLaw Energy & Mineral Law Foundation*, Washburn University School of Law, Topeka, Kansas. 2012.

---

<sup>13</sup> H Purwosusilo, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Prenadamedia Group, Jakarta: 2014, hlm. 66.

<sup>14</sup> I Gde Suranaya Pandit, “Konsep Keadilan Dalam Persepsi Bioetika Administrasi Publik”, *Jurnal Administrasi Publik*, Universitas Warmadewa, Vol. 1 No. 1 Desember 2016, hlm. 15.

<sup>15</sup> Salim HS, *Op.cit*, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), hlm.180.

diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

2. Kontrak adalah peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis.<sup>16</sup>
3. Sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang.<sup>17</sup>Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi “Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut”.
4. Perusahaan Daerah adalah perusahaan yang didirikan berdasarkan undang-undang ini yang seluruh atau sebagian modalnya merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan, kecuali jika ditentukan lain dengan atau berdasarkan undang-undang.<sup>18</sup>
5. Penyewa adalah pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa-

menyewa sedangkan yang menyewakan adalah mereka yang menyediakan barang yang akan di sewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. Biasanya berbentuk instansi atau perorangan.<sup>19</sup> yang menjadi dasar penentuan jumlah kursi yang di perebutkan.<sup>20</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian hukum sosiologis atau empiris yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, Adapun alasan penulisannya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat.<sup>21</sup>

### 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini berada di wilayah Kota Bengkulu khususnya pada Perusahaan Daerah Bimex yang beralamat Jl. Indragiri Nomor 31 Padang Harapan. Lokasi usaha cucian mobil/motor yang disewakan Perusahaan Daerah Bimex kepada Juliani Kartini berada di Jalan Sumatera Kelurahan Kampung Kelawi.

### 3. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

- 1) Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu
- 2) Juliani Kartini yaitu Penyewa

#### b. Sampel

- 1) Direktur Utama, Direktur Administrasi

---

<sup>16</sup> Abdul Rasyid Saliman, *et. al.*, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta: 2008, hlm. 49.

<sup>17</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2008, hlm. 1296.

<sup>18</sup>Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah.

---

<sup>19</sup>R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta: 2004, hlm. 124.

<sup>20</sup><http://id.m.wikipedia.org/wiki/Daerah>  
Pemilihan diakses Tanggal 20 September 2020

<sup>21</sup> Soerjone Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, ( Jakarta: UI Press, 1986), Hal.52

dan Keuangan, dan Kepala Bagian Administrasi Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu.

2) Juliani Kartini yaitu Penyewa

#### 4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan ialah:

a. Data primer  
b. Data sekunder yang terdiri dari tiga macam yaitu:

1) Bahan hukum primer;  
a) Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah  
b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan hukum sekunder;  
3) Bahan hukum tersier.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan datanya ialah wawancara, kajian pustaka dan wawancara.

#### 6. Analisis Data

Data yang diperoleh selanjutnya di analisis secara kualitatif, analisis kualitatif adalah cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan kepada konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum maupun pendapat peneliti sendiri.<sup>22</sup>

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Kontrak

##### 1. Pengertian Kontrak

Kontrak atau *contract* (dalam bahasa Inggris) dan *overeenkomst*

(dalam bahasa Belanda) dalam arti luas sering disebut dengan perjanjian, walaupun dalam uraian di bawah ini penulis menggunakan istilah *contract* untuk perjanjian, yang sebenarnya memiliki arti yang hampir sama. Kontrak adalah suatu peristiwa di mana dua orang atau lebih berjanji satu sama lain untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu, biasanya secara tertulis.

##### 2. Syarat-syarat Sahnya Kontrak

Adapun syarat-syarat sahnya kontrak tersebut adalah sebagai berikut:

a. Kesepakatan antara para pihak.  
b. Adanya kecakapan tertentu  
c. Adanya hal yang khusus  
d. Adanya suatu sebab yang halal

##### 3. Asas-asas Kontrak

Adapun asas-asas kontrak ialah Asas kebebasan berkontrak, Asas konsensualisme, Asas Pacta Sunt Servanda, Asas Itikad Baik (*Good Trouw*), Asas Kepribadian dan Asas obligatoir.

##### 4. Akibat Hukum Suatu Kontrak

Akibat hukum kontrak terutama bersumber dari adanya hubungan hukum yang berawal dari suatu usaha, yaitu berupa hak dan kewajiban kontraktual. Oleh karena itu hak dan kewajiban tersebut tidak lebih dari hubungan timbal balik antara para pihak, dalam arti kewajiban pihak pertama adalah hak pihak kedua, dan sebaliknya kewajiban pihak kedua adalah hak pihak kedua. Dengan demikian, akibat hukum di sini tidak lain adalah pelaksanaan kontrak.

##### 5. Berakhirnya atau Hapusnya Kontrak

Berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdata hapusnya perikatan sebab menjadi berikut:<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm.70

<sup>23</sup> Ahmadi Miru, *Op.cit*, hlm. 87-110.

Pembayaran, Penawaran Pembayaran Tunai Di ikuti menggunakan penyimpanan serta Penitipan, Pembaruan Utang, Perjumpaan Utang atau Kompensasi, Percampuran Utang, Pembebasan Utang, Barang Musnahnya yang Terutang, Kebatalan Pembatalan, Berlakunya syarat Batal dan Kedaluwarsa.

## 6. Pengertian serta Dasar aturan Wanprestasi

Wanprestasi artinya terminologi pada hukum perdata yang merupakan ingkar janji (tidak menepati janji), yang diatur dalam kitab ke III KUHPperdata. Wanprestasi wajib apa pun perjanjian atau perikatan, baik perjanjian tadi dirancang secara mulut atau tertulis, baiklah dalam bentuk perjanjian di bawah tangan atau pada akta autentik, tanpa dilandasi perjanjian atau perikatan tidak dapat dinyatakan wanprestasi perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigdaad*). Pihak yang dirugikan sebab tidak dipenuhinya suatu prestasi bisa mengajukan gugatankeperdataan.<sup>24</sup>

## B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-menyewa

### 1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa Menyewa

Pengertian sewa-menyewa menurut Pasal 1458 KUHPperdata berbunyi sebagai berikut: Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

<sup>24</sup> Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi Dan Penipuan*, Prenadamedia, Jakarta: 2016, hlm. 17.

### 2. Subjek dan Objek Sewa-menyewa

Subyek dari perjanjian sewa menyewa artinya para pihak yg terlibat pada perjanjian sewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.<sup>25</sup> Obyek sewa berupa barang tidak bergerak serta barang bergerak.dengan syarat barang yang disewakan merupakan barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan. menjadi obyek perjanjian, jenis barang yang disewakan tidak dibatasi jenisnya.

### 3. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan ada pada Pasal 1550 KUHPperdata sebagai berikut menyerahkan barang yang disewakan pada penyewa, memelihara barang itu sedemikian rupa jadi dapat dipakai buat keperluan yang dimaksud, memberikan hak pada penyewa buat menikmati barang yang disewakan itu tenteram selama berlangsungnya sewa.

### 4. Risiko dalam Sewa-menyewa

Risiko pada perjanjian sewa menyewa diatur pada Pasal 1553 KUHPperdata, yaitu:

- a. Jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah sebab suatu insiden yang tidak sebelumnya, maka perjanjian sewa gugur demi hukum.
- b. Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa bisa memilih, menurut keadaan, apakah dia akan meminta pengurangan harga sewa, atautah beliau akan meminta

<sup>25</sup> Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat", *Jurnal Ilmu Syariah*, Institut Agama Islam Negeri Pontianak, Vol. 9, No. 2 2014, hlm. 56.

menuntut sewanya, tetapi tidak dalam satu asal ke 2 hal itu pun ia berhak atas ganti rugi.

#### **5. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa**

Adapun berakhirnya perjanjian sewa-menyewa karena alasan sebagai berikut yaitu, berakhir sesuai dengan batas waktu yang dipengaruhi secara tertulis, sewa yang berakhir pada waktu eksklusif yang diperjanjikan secara lisan dan pengakhiran sewa menyewa baik tertulis dan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya serta ketentuan khusus pengakhiran sewa.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Badan Usaha Milik Daerah**

#### **1. Pengertian Badan Usaha Milik Daerah**

Perusahaan daerah artinya suatu kesatuan produksi yang bersifat memberi jasa, menyelenggarakan kemanfaatan umum, memupuk pendapatan.

#### **2. Tujuan dan Manfaat Badan Usaha Milik Daerah**

Pemerintah Daerah bertujuan menjadikan perusahaan daerah tidak lain adalah buat menerima pendapatan lain di luar pajak, selain itu didirikannya perusahaan daerah untuk dapat membantu pembangunan daerah dan mampu memajukan perekonomian baik skala daerah dan nasional, jadi dapat memenuhi kebutuhan rakyat serta pencipta rakyat yang makmur, adil dan sejahtera.<sup>26</sup>

#### **3. Kegiatan Usaha Badan Usaha Milik Daerah**

Badan usaha milik daerah (BUMD) dibentuk sesuai Undang-Undang nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan wilayah,

---

<sup>26</sup>Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor. 5 Tahun 1962, Tentang Perusahaan Daerah.

Undang-Undang nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan daerah. Dalam Undang-Undang angka 23 Tahun 2014 menyebutkan bahwa BUMD terbagi menjadi 2 (dua) jenis aktivitas usaha, yaitu:<sup>27</sup> Perusahaan umum daerah dan Perusahaan perseroan daerah.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan Kontrak Sewa Usaha Cucian Mobil/Motor Antara Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu Dengan Penyewa**

Adapun kronologi terjadinya kontrak sewa usaha cucian mobil/motor yang dilakukan oleh Perusahaan Daerah Bimex dengan pihak penyewa antara lain:

- a. Bahwa pihak penyewa dengan Perusahaan Daerah Bimex melakukan pertemuan yang dilakukan di lokasi usaha cucian mobil/motor tersebut berada.<sup>28</sup> Dan pihak Perusahaan Daerah Bimex meminta kepada pihak penyewa datang ke kantor untuk membicarakan lebih detail kerjasama yang akan dibangun.
- b. Pada tanggal 3 November 2014 Juliani Kartini sebagai calon penyewa mendatangi kantor Perusahaan Daerah Bimex, terjadi tawar menawar antara Perusahaan Daerah Bimex dengan Juliani Kartini. Pada saat itu langsung terjadi kesepakatan harga sewa antara Perusahaan Daerah Bimex dengan Juliani Kartini. Maka

---

<sup>27</sup>Pasal 334-342 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

<sup>28</sup>Wawancara dengan Bapak Handiro Efriawan, Direktur Umum dan Keuangan Perusahaan Daerah Bimex, Hari Senin, Tanggal 31 Mei 2021, Bertempat di Kantor Perusahaan Bimex Bengkulu.

perusahaan menyusun draf kontrak sewa-menyewa dan diberikan kepada kedua belah pihak untuk dibaca dan dipahami sebelum dilakukan penandatanganan surat.<sup>29</sup>

Adapun kontrak sewa usaha cucian mobil/motor nomor 03/V.2/SP?PDB/XI/2014 antara Perusahaan Daerah Bimex sebagai Pihak Pertama dengan Juliani Kartini sebagai Pihak Kedua telah melahirkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak antara sebagai berikut:

1. Adapun Kewajiban Perusahaan Daerah Bimex atau Hak Pihak Kedua:
  - a. Menyerahkan usaha cucian mobil/motor untuk dikelola oleh pihak kedua selama 2 (dua) tahun
  - b. Menyerahkan alat pendukung usaha cucian mobil/motor seperti, Satu titik sambungan daya PLN 1300 Watt/220 V, Satu petak bangunan berukuran 3x10 m<sup>2</sup>, Empat lantai cucian (kolong)
2. Adapun Kewajiban Penyewa (Pihak Kedua) atau Hak Perusahaan Daerah Bimex (Pihak Pertama):
  - a. Memberikan uang sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) Untuk 2 (dua) tahun yang dibayar langsung setelah perjanjian ditandatangani
  - b. Pembayaran biaya pajak penggunaan air bawah tanah
  - c. Mengeluarkan biaya-biaya untuk merenovasi dan membeli peralatan-peralatan yang diperlukan guna menunjang usaha cucian mobil/motor,
  - d. Perbaikan, perawatan serta pemeliharaan cucian mobil/motor
  - e. Menyerahkan usaha cucian mobil/motor tersebut kepada pihak pertama dalam keadaan baik setelah masa kontrak berakhir dan melunasi semua

biaya rekening listrik yang telah digunakan.

Wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak yaitu Juliani Kartini (penyewa). Juliani Kartini melakukan wanprestasi yaitu mendirikan bangunan ukuran 3 x 4 m<sup>2</sup> di tempat usaha cucian mobil/motor dan menyewakan bangunan tersebut tanpa sepengetahuan Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu. Pada awalnya bangunan tersebut dijadikan tempat usaha bengkel. Sekarang bangunan tersebut dijadikan tempat tinggal sekaligus tempat berjualan.

Juliani melakukan wanprestasi yang kedua yaitu Juliani Kartini membuka usaha berjualan barang harian di bangunan ukuran 3 x 4 m<sup>2</sup> dan usaha pembuatan sekaligus penjualan arang yang terbuat dari batok kelapa. Tempat cucian mobil/motor tersebut dipenuhi dengan batok kelapa dan arang sehingga dari segi kenyamanan dan kebersihan terlihat sangat kotor. Tempat kolong cucian mobil/motor juga tidak dirawat dengan baik dan dibiarkan begitu saja.

Juliani Kartini melakukan wanprestasi ketiga yaitu pada periode sewa 3 November 2020 sampai 3 November 2021 Juliani Kartini telat membayar biaya sewa sebesar Rp 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah). Hal tersebut termasuk wanprestasi karena Juliani Kartini terlambat berprestasi. Seharusnya Juliani Kartini melakukan pembayaran sewa secara tunai setiap tanggal 3 November.

Untuk menentukan bentuk wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Juliani Kartini maka perlu dijelaskan tentang teori unsur-unsur kontrak oleh Munir Fuady bahwa perjanjian atau kontrak adalah suatu kesepakatan yang

---

<sup>29</sup> *Ibid.*

diperjanjikan diantara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum.<sup>30</sup> Setidaknya ada beberapa hal yang harus dipenuhi supaya dapat dikatakan sebuah kontrak atau perikatan yaitu para pihak yang kompeten, pihak pertama selaku direktur Perusahaan Daerah Bimex dan pihak kedua selaku penyewa, merupakan pihak yang paling kompeten dalam perikatan ini karena mereka pengambil kebijakan dalam hal mewakili perusahaan dan pribadi penyewa, selain itu pokok yang disetujui bersama harus dijelaskan dalam surat kontrak dalam hal kontrak diatas ada beberapa poin yang mereka sepakat baik ia bersifat kewajiban ataupun hak di antara keduanya, perjanjian timbal balik yang lakukan oleh Perusahaan Daerah Bimex dan Juliani Kartini dan kewajiban timbal-balik yang terdapat dalam beberapa pasal sebagaimana penulis telah sebutkan diatas.

Dalam melaksanakan kontrak tersebut harus sudah sesuai dengan apa yang diharapkan dan disepakati oleh para pihak atau juga sudah patut menurut kebiasaan masyarakat umum dan juga peraturan hukum yang mengatur serta keadilan bagi para pihak. Sikap dari Juliani Kartini yang tidak ada unsur kejujuran, tidak melakukan perjanjian dengan patut pada saat pelaksanaan perjanjian sehingga menyebabkan kerugian bagi Perusahaan Daerah Bimex.

Dan jika di lihat dari teori asas berkontrak bahwa harus adanya asas itikad baik dapat dilihat dari pelaksanaan perjanjian tersebut, apakah sudah sesuai atau belum dengan syarat sahnya kontrak yang terdapat dalam Pasal 1320

KUHPerdata, Juliani Kartini dalam hal ini sudah melakukan wanprestasi dengan tidak patut dan sudah melanggar kontrak diantara para pihak yang mana kontrak tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak, sehingga akibat perbuatan Juliani Kartini ada kerugian yang dirasakan oleh Perusahaan Daerah Bimex.

## **B. Bentuk Penyelesaian Wanprestasi Kontrak Sewa Usaha Cucian Mobil/Motor Antara Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu Dengan Penyewa**

Pemilik dari usaha cucian mobil/motor yaitu Perusahaan Daerah Bimex pada dasarnya banyak menghadapi beberapa permasalahan yang timbul pada saat mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan penyewa usaha cucian mobil/motor yaitu Juliani Kartini. Julani Kartini pada saat awal perjanjian dengan itikad baik memberikan keyakinan kepada Perusahaan Daerah Bimex bahwa Juliani Kartini selaku penyewa akan melaksanakan hak dan kewajibannya. Perusahaan Daerah Bimex selaku pemilik dengan keyakinannya percaya kepada Juliani Kartini kalau Juliani Kartini akan bisa menjadi penyewa yang bertanggung jawab dan peduli terhadap usaha cucian mobil/motor yang disewa. Namun pada pelaksanaannya Juliani Kartini melanggar isi perjanjian pada pasal 1 huruf c dan pasal 6.<sup>31</sup>

Untuk menyelesaikan persoalan tersebut pihak Perusahaan Daerah Bimex menempuh upaya atau cara dengan jalur non litigasi yaitu proses musyawarah dengan pihak kedua (Juliani Kartini). Adapun untuk menyelesaikan permasalahan

---

<sup>30</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1999, hlm. 4.

---

<sup>31</sup>Wawancara dengan *Bapak Masdan*, Kepala Bagian Umum Perusahaan daerah Bimex Bengkulu, Hari Kamis, Tanggal 3 Juni 2021, Bertempat di Kantor Perusahaan Bimex Bengkulu.

wanprestasi pertama dan kedua pihak Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu menempuh cara antara lain:

1. Melalui Bapak Masdan memberi peringatan secara lisan kepada Juliani Kartini untuk membersihkan dan merawat tempat cucian mobil/motor, tapi Juliani Kartini tidak mengindahkan peringatan tersebut. Kolong cucian mobil/motor yang merupakan aset milik Perusahaan Daerah Bimex menjadi kotor dan semennya banyak yang pecah.<sup>32</sup> Padahal sudah menjadi kewajiban Juliani Kartini untuk merawat usaha cucian mobil/motor tersebut yang terdapat dalam Pasal 6 Surat Kontrak Nomor 03/V.2/SP/PDB/XI/2014 yaitu penyewa wajib mengeluarkan biaya untuk merenovasi dan membeli peralatan-peralatan yang diperlukan guna menunjang usaha cucian mobil/motor serta melakukan perbaikan, perawatan, dan pemeliharaan.
2. Selanjutnya pihak Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu menempuh upaya menyurati pihak penyewa untuk melakukan musyawarah, dimana dalam hasil musyawarah tersebut pihak penyewa bersedia memperbaiki dan melakukan sesuai perjanjian, namun hasil-hasil musyawarah yang sudah disepakati oleh para pihak selalu diingkari oleh Pihak penyewa. Pada dasarnya pihak penyewa mengingkari hasil musyawarah tersebut dikarenakan, pihak penyewa beranggapan bahwa tidak ada pilihan lain karena hanya usaha itu yang dapat dijalankan oleh Juliani Kartini.<sup>33</sup>

Setelah melalui teguran lisan dan tulisan oleh pihak Perusahaan Daerah Bimex kepada pihak penyewa maka pihak perusahaan tidak membawa ke

jalur litigasi sehingga proses penyelesaian wanprestasi pihak kedua tidak selesai dan dibiarkan saja oleh pihak perusahaan meskipun perusahaan mengalami kerugian.

Dengan alasan pihak Perusahaan Daerah Bimex merasa kasihan melihat keadaan atau kondisi ekonomi Juliani Kartini yang sulit, sehingga Perusahaan Daerah Bimex merasa bahwa akan sulit bagi Perusahaan Daerah Bimex untuk menggugatnya melalui jalur pengadilan, oleh karena itu Perusahaan Daerah Bimex dalam hal ini mengalami kerugian secara materil maupun immateril.<sup>34</sup>

Dari hasil upaya penyelesaian tersebut, Juliani Kartini yang tidak memenuhi isi kontrak tersebut merupakan sikap yang sangat jauh dari rasa keadilan, hal tersebut setidaknya dapat dilihat dari beberapa teori keadilan menurut pendapat para ahli di antara: Menurut Notonegoro bahwa keadilan adalah suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan kontrak antara kedua belah pihak merupakan hukum yang mengikat bagi mereka dan pelaksanaannya tidak sesuai.

Maka tindakan Juliani Kartini tersebut tidak mencerminkan keadilan, karena bisa disebut adil itu apabila keputusan yang diambil mengandung kebenaran, tidak berdasarkan kesewenang-wenangan, dapat dipertanggungjawabkan dan memperlakukan setiap orang pada kedudukan yang sama didepan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka dalam hal adanya permasalahan yang ditemukan atau adanya itikad buruk yang dilakukan oleh pihak penyewa, maka pihak Perusahaan Daerah Bimex pada dasarnya dapat mengajukan

---

<sup>32</sup>*Ibid.*

<sup>33</sup>*Ibid.*

---

<sup>34</sup>Wawancara dengan Bapak Handiro Efriawan, Direktur Umum dan Keuangan Perusahaan Daerah Bimex, Hari Senin, Tanggal 31 Mei 2021, Bertempat di Kantor Perusahaan Bimex Bengkulu.

gugatan wanprestasi dan pihak penyewa dalam hal ini dapat memilih bentuk tuntutan atau ganti rugi yang dapat dituntut agar segala hal yang sudah merugikan pemilik baik itu kerugian imateril maupun materil dapat digantikan atau dibayarkan oleh pihak penyewa.

Juliani Kartini masih menyewa usaha cucian mobil/motor tersebut sampai saat ini. Jadi, upaya penyelesaian wanprestasi yang digunakan pihak Perusahaan Daerah Bimex dengan Juliani Kartini dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan pihak penyewa adalah upaya penyelesaian melalui jalur non-litigasi yaitu secara musyawarah mufakat. Musyawarah sebagai cara sederhana dalam penyelesaian suatu permasalahan yang menyangkut kepentingan beberapa pihak dilakukan melalui proses duduk bersama secara damai diantara pihak-pihak, untuk mencapai kata sepakat dengan tidak saling merugikan dan untuk menghindari perpecahan di antara mereka. Hasil keputusan dari proses musyawarah mufakat ini akan ditaati oleh semua pihak dan mampu menampung kepentingan semua pihak serta mampu memberikan rasa keadilan.<sup>35</sup>

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan kontrak sewa usaha cucian mobil/motor antara Perusahaan Daerah Bimex Bengkulu dengan Penyewa di kota Bengkulu tidak terlaksana sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kontrak yang disepakati. Bentuk

---

<sup>35</sup>Rasdi dan Saru Arifin, "Efektifitas Metode Musyawarah Mufakat Diversi terhadap Penyelesaian Perkara Anak Berkonflik dengan Hukum", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Vol. 15, No. 1 Juni 2020, hlm. 48.

wanprestasi yang terjadi antara Perusahaan Daerah Bimex dengan penyewa berupa penyewa melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dimana penyewa tidak melakukan pembayaran tepat waktu sesuai dengan ketentuan telah disepakati dalam perjanjian dan melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana seperti yang dijanjikan yakni, penyewa mendirikan bangunan 3 x 4 m<sup>2</sup> tanpa sepengetahuan Perusahaan Daerah Bimex.

2. Penyelesaian yang dapat ditempuh para pihak dalam sewa usaha cucian mobil/motor adalah penyelesaian melalui jalur non litigasi yaitu musyawarah mufakat. Musyawarah sudah disepakati oleh para pihak akan tetapi pada pelaksanaan tidak sesuai dengan yang disepakati oleh para pihak. Penyewa tidak menepati janji dan kewajibannya. Setiap adanya permasalahan, Perusahaan Daerah Bimex lebih banyak memberikan teguran secara lisan kepada penyewa, sehingga penyewa tidak begitu menghiraukan teguran dari Perusahaan Daerah Bimex, oleh karena itu Perusahaan Daerah Bimex dapat menyelesaikan permasalahan tersebut dengan cara memberikan teguran secara tertulis atau somasi dan apabila penyewa tidak juga melakukan kewajibannya maka Perusahaan Daerah Bimex dapat memilih untuk menyelesaikan permasalahan adanya wanprestasi tersebut dengan menuntut ganti rugi atau tuntutan lainnya kepada pihak penyewa.

### **B. Saran**

1. Untuk permasalahan Juliani Kartini sering telat membayar biaya sewa tempat usaha cucian mobil/motor, Perusahaan Daerah Bimex dapat memberikan surat peringatan dan

keringanan dengan batas waktu pembayaran selama lima belas hari 15 hari, jika dalam waktu lima belas hari (15) hari penyewa belum melunaskan biaya sewa, maka penyewa tidak boleh menyewa lagi. Atas permasalahan bangunan 3 m x 10 m = 30 m<sup>2</sup> yang disewakan kepada pihak lain dan dijadikan tempat usaha travel, sebaiknya pihak Juliani Kartini membuat izin secara tertulis kepada Perusahaan Daerah Bimex untuk membuka usaha travel pada bangunan cucian 3 m x 10 m = 30 m<sup>2</sup> dengan pihak lain agar mencegah hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

2. Untuk bangunan steam cucian mobil/motor berupa kolong cucian sebanyak 4 unit yang tidak digunakan lagi, pada saat tidak menyewa lagi, Juliani harus merawat dan mengembalikan kondisi bangunan dan usaha cucian seperti awal pada waktu terjadinya penyewaan. Terhadap bangunan 3 m x 4 m = 12 m<sup>2</sup> yang dibangun sendiri oleh Juliani Kartini, agar pada saat Juliani tidak menyewa lagi, Juliani harus meruntuhkan sendiri bangunan 3 x 4 m<sup>2</sup> dan membersihkan tempat tersebut seperti pada saat awal menyewa usaha cucian mobil/motor

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Ali, Zainuddin, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Fuady, Munir, 1999, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

H.S, Salim, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Meliala, Djaja S, 2012, *Hukum Perjanjian Khusus*, Nuansa Aulia, Bandung.

Miru, Ahmad, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

Saliman, Abdul Rasyid, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta.

Soekanto, Soerjono, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta.

Soeroso, R, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Yahman, 2016, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi Dan Penipuan*, Prenadamedia, Jakarta.

### B. Jurnal/Kamus

A.Pradnyaswari, "Upaya Hukum Penyelesain Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent A Car)", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati, Vol III, No. 2 2013.

American Law Reports, The tenant's liability for damage to the leased property due to his actions or negligence, Artikel pada *Jurnal Westlaw*. Diakses pada tanggal 10 Agustus 2020.

Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

David E. Pierce, "Easement Scope, Intensity, and Change", Artikel Pada *Jurnal WestLaw Energy & Mineral Law Foundation*,

Washburn University School of Law, Topeka, Kansas, 2012.

Leas Ma, "Forms Of Rent And Related Matters", Artikel Pada *Jurnal Westlaw*. Diakses pada tanggal 2 September 2020.

Manaon Damianus Sirait, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor", *Jurnal Analogi Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Vol. II, No. 2 Februari 2020, hlm. 3.

Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliung Kecamatan Pontianak Barat", *Jurnal Ilmu Syariah*, Institut Agama Islam Negeri Pontianak, Vol. 9, No. 2 2014, hlm. 56.

Yuliani, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Unimal, Vol. I, No. 1 Januari-April 2020.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

### **D. Website**

<http://repository.ut.ac.id/7358/1/FISIP2016.pdf>, diakses, tanggal, 19 Januari 2021.

[http://id.m.wikipedia.org/wiki/Daerah\\_Pemilihan](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Daerah_Pemilihan), diakses, pada tanggal 20 September 2020