

**PENYELESAIAN GANTI RUGI DALAM SEWA MENYEWA RUMAH OLEH
PT.GLOBAL INTI KESEMAKMURAN PERKASA
CABANG KOTA PEKANBARU**

Oleh: Raisa Tasya Nabila

Program Kekhususan : Perdata Bisnis

Pembimbing I: Dr. Evi Deliana HZ, SH, LL.M

Pembimbing II: Dasrol, S.H.,M.H

Alamat: Jl. Kereta Api

Email / Telepon : raisatasyanabila7@gmail.com/ 089621547689

ABSTRACT

The house rental agreement between Mr. Rustian Nur and PT. Global Inti Prosperity Perkasa Pekanbaru City Branch in early 2020 did not go well, the party from PT. Global Inti Semakmuran Perkasa Pekanbaru City Branch defaulted on the house rental agreement number 0025/GIKP-1022/PSR/XI/2019 which caused losses suffered by the creditor, the activities carried out by PT. Global Inti Prosperity Perkasa Pekanbaru City Branch is contrary to what has been regulated in the Act. Therefore, the purpose of writing this thesis, namely: First, how is the implementation of the house rental agreement by PT. Global Inti Kemakmuran Perkasa Pekanbaru City Branch, Second, What are the obstacles in the settlement of compensation in the house rental agreement by PT. Global Core Prosperity Perkasa Pekanbaru City Branch.

This type of research can be classified in the type of empirical research, because in this research the author directly conducts it by obtaining field data as the main source, such as the results of interviews and observations as well as to analyze the law which is seen as the behavior of people who always interact and relate to social aspects. . The author conducted this research in a rented house, namely on Jl. Banda Aceh/Sakuntala Pekanbaru City. The population and sample of this study were the owners of the rental house, namely Mr. Rustian Nur and Mr. Ester as Personnel of PT. Global Core Prosperity Perkasa Pekanbaru City Branch. Sources of data used are: primary data and secondary data. Data collection techniques in this study were interviews and literature study.

Keywords : Compensation-Rent A House-PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada zaman modern saat ini kebutuhan masyarakat pada umumnya semakin banyak untuk menunjang kebutuhan mereka dalam melakukan aktivitas sehari-hari, salah satu penunjang kebutuhan hidup yang paling utama pada saat ini adalah rumah. Menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia, rumah diartikan sebagai bangunan untuk tempat tinggal dan bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya).¹ Berdasarkan pengamatan di lapangan, kehadiran jasa sewa menyewa rumah di masyarakat bertujuan untuk mempermudah aktivitas masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal di lokasi yang berbeda, sehingga secara tidak langsung jasa sewa menyewa rumah membawa keuntungan pesat didalam dunia bisnis.

Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga kemudian timbul berbagai macam jenis perjanjian. Pada Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian didiskusikan sebagai “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih” dengan demikian dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik. Debitur pada satu sisi menjadi kreditur pada sisi yang lain pada saat yang bersamaan.²

Salah satu jenis di dalam perjanjian adalah sewa menyewa. Di dalam Pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu

barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.³ Ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa ada 3 (tiga) unsur perjanjian sewa menyewa, yakni: barang, harga, dan waktu.⁴

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Oleh PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru?
2. Apakah Hambatan Dalam Penyelesaian Ganti Rugi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Oleh PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penulisan ini, yaitu:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa cabang Kota Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui hambatan dalam penyelesaian ganti rugi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah oleh PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa cabang Kota Pekanbaru.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pencerahan dan mampu memberikan solusi kepada masyarakat terhadap permasalahan yang ada, khususnya dalam permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah oleh PT. Global inti

¹ W.J.S. Poerwadaminata, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Edisi III, cet.1, Balai Pustaka, Jakarta, 2005

² Dasrol, *Hukum Ekonomi Suatu Pengantar dalam Hukum Bisnis*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2017, hlm. 155.

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 39.

⁴ Djaja S. Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam Meminjam*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 58.

D. Kerangka Teori

1. Teori Kemanfaatan (*Utilitarianisme*)

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremy Bentham (1748- 1831). Persoalan yang di hadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik buruknya suatu kebijakan social politik, ekonomi, dan legal secara moral. Sebagai acuan untuk menilai suatu kebijakan public yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Berpijak dari tesis tersebut, Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.⁵

Bentham menyatakan pada hukum, maka baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa di nilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Dan sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan.⁶

2. Konsep Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian sewa adalah pemakaian sesuatu di mana dengan membayar uang, atau melunasi dengan apa yang ia punya sedangkan menyewa adalah memakai (meminjam atau menampung) dengan membayar uang sewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan

dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁷ Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa.

Menurut Wirjono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁸ Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai 2 pokok unsurnya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

E. Kerangka Konseptual

1. Sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdara adalah perjanjian yang dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁹

⁷ Pasal 1548 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Sewa-Menyewa*.

⁸ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Cet. Ketujuh, Sumur Bandung, Bandung, 1981, hlm. 49.

⁹ R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet 27, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995, hlm.381.

⁵ Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, 1998, hlm. 93-94.

⁶ *Ibid*.

2. Ganti Rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁰
3. Wanprestasi menurut pasal 1243 KUHPerdara adalah penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.¹¹
4. PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa survey seismik dan geofisika yang ingin menyewa sebuah rumah untuk dijadikan mess atau basecamp kantor cabang Kota Pekanbaru.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.¹²

Penelitian ini disebut sebagai penelitian empiris karena penulis melakukan penelitian untuk melihat proses terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Rumah antara PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru dengan Bapak Rustian Nur yang menyebabkan kerugian yang dialami oleh pihak kreditur.

2. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan penelitian, maka penulis melakukan penelitian di rumah yang disewa oleh PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa untuk dijadikan mess atau basecamp kantor cabang Kota Pekanbaru, yaitu di Jl. Banda Aceh/Sakuntala No.78 Kelurahan Tangkerang Utara, Kecamatan Bukit Barisan, Kota Pekanbaru, Riau. Alasan penulis memilih lokasi penelitian tersebut karena di lokasi tersebut tempat terjadinya kasus wanprestasi yang disebabkan oleh pihak PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru yang menyebabkan kerugian bagi pihak Bapak Rustian Nur.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara (*interview*) dapat diartikan sebagai cara yang dipergunakan untuk mendapatkan informasi (data) dari responden dengan bertanya secara langsung, bentuk wawancara dengan cara bertatap muka (*face to face*).¹³

b. Studi Kepustakaan

Mengkaji, menelaah, dan menganalisa berbagai literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

4. Analisis Data

Berdasarkan dengan rumusan permasalahan dan pembahasan atas permasalahan maka teknik analisis data penulis lakukan dengan cara kualitatif. Penulis mengumpulkan data dari observasi lokasi yang terbatas dengan beberapa responden yang diwawancarai, yang kemudian data tersebut penulis pahami dan penulis beri makna untuk memberikan penjelasan atas permasalahan yang penulis teliti. Setelah data terkumpul baik data primer ataupun sekunder dari lapangan selanjutnya akan diolah dengan cara mengelompokkan data tersebut

¹⁰ Salim HS, *Loc.cit.*

¹¹ Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, 2005, hlm. 68.

¹³ Bagong Suyanto dan Sutinah, *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.69.

berdasarkan jenis, kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori hukum, dokumen-dokumen dan data-data lainnya. Sedangkan metode berpikir yang penulis gunakan ialah deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari berbagai bagian umum yang merupakan permasalahan umum kepada permasalahan khusus.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata adalah suatu hubungan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁴ Dalam perkembangan kebutuhan dalam masyarakat sudah umum bila para pihak terlibat dalam suatu perjanjian. Menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁵

Pengertian perjanjian yang sudah dijabarkan di dalam Pasal 1313 KUHPdata, menurut beberapa sarjana ada sebagian kelemahan serta kekurangan. Salah satunya adalah menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPdata tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap sebab hanya mengatakan persetujuan sepihak saja. Sangat luas sebab dengan digunakannya kata “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela serta perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu, bagi Setiawan sangat dibutuhkan

diadakan perbaikan mengenai pengertian tersebut, yakni:¹⁶

- a. Perbuatan mutlak dimaksudkan selaku perbuatan hukum, ialah perbuatan yang bertujuan untuk memunculkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan ataupun “saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPdata.
- c. Sehingga perumusannya menjadi “perjanjian merupakan perbuatan hukum, dimana satu orang ataupun lebih mebgikatkan dirinya ataupun saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut Wierjono Rodjodikoro, perjanjian yaitu hubungan hukum mengenai harta benda antara para pihak, dimana pihak yang berjanji atau dianggap setuju untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.¹⁷

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Berdasarkan beberapa rumusan mengenai pengertian perjanjian seperti di atas, jika disimpulkan, maka perjanjian itu terdiri dari:¹⁸

- 1) Adanya pihak-pihak.
- 2) Adanya persetujuan yang akan dicapai.
- 3) Adanya tujuan yang akan dicapai.
- 4) Adanya prestasi yang dilaksanakan.
- 5) Adanya bentuk tertentu, yaitu lisan dan tertulis.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pelaksanaan isi perjanjian, yakni hak dan kewajiban, hanya dapat dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain, demikian pula sebaliknya, apabila perjanjian yang dibuat sah menurut hukum. Oleh karena itu, keabsahan

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313 KUHP, *Loc.cit.*

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 78.

¹⁶ R Setiawan, *et. al., Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Aditama, Jakarta, 2004, hlm. 41.

¹⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung, 2000, hlm. 4

¹⁸ Muhammad Husni, *Tinjauan Umum Mengenai Kontrak*, Press Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 4.

perjanjian sangat menentukan pelaksanaan isi perjanjian yang ditutup. Perjanjian yang sah tidak boleh diubah atau dibatalkan secara sepihak. Kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian karenanya menjadi aturan yang dominan bagi pihak yang menutup perjanjian.¹⁹

4. Jenis-jenis Perjanjian

Adapun jenis-jenis perjanjian yang ada di Indonesia.

a. Perjanjian Obligatoir

Adalah suatu perjanjian yang mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, Misalnya:

- 1) Penyewa wajib membayar sewa.
- 2) Penjual wajib menyerahkan barangnya.
- 3) Majikan harus membayar upah.²⁰

b. Perjanjian Sepihak

Adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Misalnya: perjanjian hibah, perjanjian pinjam-pakai.²¹

c. Perjanjian Bernama

Adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII *Burgelijk Wetboek* (BW).²²

d. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)

Adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam BW, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah

perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya.²³

e. Perjanjian Timbal Balik

Adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak dan sebaliknya. misalnya: perjanjian kerjasama, perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar.²⁴

f. Perjanjian Konsensual

Adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan atau konsensus dari kedua belah pihak. Jadi, perjanjian tercipta sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak.²⁵

g. Perjanjian Riil

Adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan atau tindakan nyata. Jadi, dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak. Maksudnya: perjanjian pinjam pakai.²⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda, yaitu, *Huur er Verhuur*, menurut bahasa sehari-hari yang memiliki arti “pemakaian sesuatu dengan membayar uang”.²⁷ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa didefinisikan sebagai berikut:

- a. Pemakaian sesuatu dengan membayar uang.
- b. Uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjamkan sesuatu, ongkos, biaya pengangkutan (transport).

¹⁹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, PT.Prestasi Pusatkarya, Jakarta, 2011, hlm. 51.

²⁰ Lukman Santosa, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, hlm. 12.

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid*, hlm. 13

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid..*

²⁷ M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 220.

- c. Yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang.²⁸

Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.²⁹

Sebagaimana halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya, sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.³⁰

Dalam hal itu, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kegunaannya.³¹ Menurut Wirjono Projodikoro, sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari hutang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

1. Subjek dan Objek Perjanjian

Subjek Perjanjian dalam setiap perjanjian ada dua macam subjek perjanjian, yaitu yang pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang

mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapatkan hak atas pelaksanaan kewajiban itu. Subjek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.³²

Pihak yang menyewakan barang tidak harus pemilik barang itu sendiri, tetapi dapat dilakukan oleh semua orang yang memiliki hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang tersebut ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan di dalam sewa menyewa yang diserahkan oleh pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang, melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil barang yang disewakan tersebut.³³ Objek dari suatu perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, benda berwujud maupun tak berwujud.³⁴

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Menyewa

Para pihak terikat dalam perjanjian sewa menyewa masing-masing memiliki kewajiban, yakni:

Kewajiban pihak yang menyewakan:

²⁸ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-2, cet.7, Balai Pustaka, Jakarta, 1996, hlm. 933.

²⁹ Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) Tentang Sewa Menyewa.

³⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 179.

³¹ *Ibid*, hlm. 180.

³² Selamat Lumban Gaol, “Penguasaan Dan Penghunian Fisik Atas Objek Sewa Menyewa Oleh Penyewa Yang Telah Berakhir Masa Sewa Menyewa Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Jakarta Barat Nomor 152/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Brt)”. Artikel Pada *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Vol. 8, No.1 September 2017, hlm 100.

³³ Wirjono Projodikoro, *Hukum perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1979, hlm. 50

³⁴ Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Bagian Penerbitan & Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 19983, hlm. 135

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 angka (1) huruf (e) KUHPerdara).
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 angka (2) huruf (e) KUHPerdara).
- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan. (Pasal 1550 angka (3) huruf (e) KUHPerdara).³⁵

3. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Resiko adalah suatu kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.³⁶ Menurut Pasal 1553 KUHPerdara, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan sipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Dalam pasal tersebut dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” ini dapat disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu dari pihak lawannya, yang berarti kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.³⁷ Akan tetapi harus diingat bahwa kemusnahan barang yang dimaksud dalam kasus ini haruslah kemusnahan yang terjadi akibat peristiwa *Overmacht* atau kejadian

tiba-tiba yang tak terhindarkan. Musnahnya bukan karena perbuatan si penyewa, pihak yang menyewakan atau si penyewa pihak ketiga.³⁸

C. Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Pengertian kerugian menurut Nieuwenhuis adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.³⁹ Terdapat 2 sebab yang menimbulkan munculnya ganti rugi, yaitu karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Ganti rugi yang disebabkan oleh wanprestasi diatur dalam Pasal 1240 KUHPerdara sampai dengan pasal 1252 KUHPerdara, ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara. Definisi ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti kerugian yang dibebankan kepada orang yang menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi tersebut timbul disebabkan oleh adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.⁴⁰

Ganti rugi yang disebabkan wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dan debitur.⁴¹ Misalnya, A berjanji akan menjaga seluruh fasilitas dan lingkungan yang telah disewakan oleh pihak B pada tahun 2020, akan tetapi pada waktu yang masih dalam masa perjanjian, pihak A merusak lingkungan dan fasilitas yang telah disediakan oleh pihak B untuk disewakan yang dimana fasilitas tersebut telah disebutkan dalam perjanjian untuk dijaga dan tidak

³⁵ Merry Edel Quinn Djuang dan Vanessa Virginia Jonathan, “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”, Artikel Pada *Jurnal Hukum “Pemberdayaan Hukum”*, Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Makasar, Vol. VII, No. 1 Juni 2017, hlm. 25.

³⁶ *Ibid*

³⁷ *Ibid*, hlm. 92.

³⁸ M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 234.

³⁹ Ahmad Miru, *Op. Cit*, hlm. 80.

⁴⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Op. Cit*, hlm. 100

⁴¹ *Ibid*

dirusak. Supaya B dapat menuntut ganti rugi karena kerusakan yang ditimbulkan oleh pihak A, maka pihak B harus memberikan peringatan (somasi) kepada A, minimal tiga kali.

2. Sebab-Sebab Ganti Rugi

Dari pengertian kerugian diatas dapat dilihat bahwa kerugian ialah berkurangnya harta, dan diasumsikan adanya suatu peristiwa yang menimbulkan perubahan tersebut. Syarat untuk mengganti kerugian itu kepada pihak lain oleh pihak yang dirugikan adalah bahwa kerugian tersebut disebabkan oleh pelanggaran suatu norma oleh pihak lain tersebut.⁴²

Menurut Nurhayati Abbas, ganti kerugian wajib memenuhi beberapa syarat:

- a. Harus ada hubungan kausal
- b. Harus ada *Adequate*, yaitu keadaan di mana sesuatu memenuhi kebutuhan minimum.⁴³

Kreditur mempunyai kewajiban untuk berusaha membayar kerugian yang timbul sampai batas-batas yang patut. Jika kreditur berusaha membatasi kerugian itu maka akibat dari kelalaiannya tidak dapat dibebankan kepada debitur.⁴⁴

3. Unsur-Unsur Ganti Rugi

Suatu perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, maka pihak yang berbuat salah itu wajib untuk memberikan ganti kerugian, baik berupa biaya (*Kosten*), kerugian (*Shade*) atau bunga (*Interesten*).⁴⁵

4. Bentuk-bentuk Ganti Rugi

⁴² Merry Tjoanda, "Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Artikel Pada Jurnal SASI, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Vol.16 No.4 Oktober-Desember 2010, hlm. 46.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Aprilia Novianti, "Ganti Rugi Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Ditinjau Dari Hukum Islam", *Skripsi*, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulanan Malik IbraJuhim, Malang, 2019, hlm. 21.

⁴⁵ Gunagera, *Op.cit*, hlm.174.

Dalam Pasal 1249 KUHPerdara ditentukan penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya menurut dua macam, yaitu ganti rugi materiil, dan ganti rugi immaterial. Kerugian materiil adalah suatu kerugian yang diderita kreditur dalam bentuk uang atau kekayaan. Sedangkan kerugian immaterial adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditur yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, dan sebagainya.⁴⁶

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Oleh PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru

1. Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Rumah

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*legally conclud*ed contract). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian salah satunya adalah syarat subyektif, syarat subyektif merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh subyek perjanjian yaitu adanya:⁴⁷

- a. Kata sepakat para pihak yang membuat perjanjian (Consensus)
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian (Capacity)

Mengacu pada permasalahan, bahwasanya para pihak yakni PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru dan Bapak Rustian Nur selaku pemilik rumah sewa

⁴⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, *Op.cit*, hlm. 100.

⁴⁷ Vonny Debora Ishak, "Akibat Hukum Tidak Dipenuhinya Syarat Subyektif Dalam Suatu Perjanjian", *Jurnal Lex et Societatis*, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, Vol.IV/No.7/Juli/2016, hlm. 68.

telah sepakat untuk melakukan perjanjian yang tercantum dalam Perjanjian Sewa Rumah Nomor 025/GIKP-1022/PSR/XI/2019, artinya syarat subyektif telah terpenuhi.

Para pihak merupakan syarat sahnya perjanjian, serta para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan tidak ada paksaan dari pihak manapun. Hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdara menganut Asas Kebebasan Berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa:⁴⁸

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

Berdasarkan Pasal tersebut Perjanjian Sewa Rumah Nomor 025/GIKP-1022/PSR/XI/2019 yang dibuat oleh Bapak Rustian Nur selaku pemilik rumah sewa dan PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru merupakan undang-undang bagi Bapak Rustian Nur dan PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru tersebut.

2. Bentuk Perjanjian Sewa Rumah

Perjanjian sewa rumah antara Bapak Rustian Nur dan PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru dilaksanakan dalam bentuk tertulis.⁴⁹ Bentuk kontrak/perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak).⁵⁰ Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan sanksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang, untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.⁵¹

⁴⁸ Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁹ Salim HS, *Loc.cit*, hlm. 43.

⁵⁰ *Ibid*.

⁵¹ Zahra Unnisa, “Tinjauan Hukum Perjanjian Antara Tenaga Kerja Indonesia (TKI) & Perusahaan Jasa Tenaga Kerja Indonesia (PJTKI) Perspektif Fiqih Muamalah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi PT. Ficotama Bina Trampil Cabang Blitar)”, *Skripsi*, Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri Tulung Agung, Tulung Agung, 2017, hlm. 16.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Rumah

a. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Kewajiban Pihak Pertama Yakni Pihak Pemilik yaitu Bapak Rustian Nur selaku Pemilik Rumah Sewa adalah sebagai berikut:⁵²

- 1) Wajib menjamin rumah yang di sewakan tidak dalam status sengketa dengan PIHAK KETIGA atau sedang dalam pengawasan Aparat Penegak Hukum.
- 2) Wajib membebaskan PIHAK PENYEWA dari segala tuntutan dari PIHAK KETIGA yang mungkin timbul di kemudian hari.
- 3) Wajib tidak menyewakan rumah kepada PIHAK LAIN setelah tanda tangan Perjanjian ini.
- 4) Setuju untuk dilakukan Perpanjangan Kontrak apabila kedua belah pihak sama-sama menyetujui syarat dan harga sewa.
- 5) Berhak mendapatkan pembayaran atas nilai harga sewa sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 3 secara penuh.

4. Jangka Waktu dan Harga Sewa Perjanjian Sewa Rumah

Jangka waktu dan harga sewa perjanjian sewa rumah tercantum dalam Pasal 2 tentang jangka waktu Perjanjian Sewa Rumah Nomor: 0025/GIKP-1022/PSR/XI/2019 tanggal 19 Otober 2020, yakni sebagai berikut:

- a. Jangka waktu oerjanjian ini disepakati PARA PIHAK adalah selama 6 (enam) bulan teritung tanggal 26 Oktober 2020 sampai dengan 26 April 2021.
- b. Telah di sepakati oleh PARA PIHAK apabila jangka waktu yang disepakati sudah berakhir, dan PIHAK PENYEWA ingi memperpanjang,

maka PIHAK PENYEWA membayar secara harian yang dihitung secara proporsional dari harga sewa tersebut kepada PIHAK PEMILIK yaitu nilai sewa yang di terima PIHAK PEMILIK selama 6 bulan dibagi 180 hari sebagai nilai sewa harian atau PEMILIK selama 6 bulan dibagi 189 hari sebagai nilai sewa harian atai **Rp. 25.000.000 : 180 Hari = Rp. 138.888,-/Hari.**

- c. Jangka waktu perjanjian ini dapat di perpanjang atau di diperpendek berdasarkan kebutuhan selama pekerjaan penyelidikan *seismic* tersebut berlangsung.

B. Hambatan Dalam Penyelesaian Ganti Rugi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Oleh PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru

Menurut Pasal 1548 KUHPerdara perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk digunakan dalam waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang telah disanggupi pihak tersebut. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensul, yang berarti ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁵³

Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari dari buku III KUHPerdara, berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang menggunakan waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.⁵⁴

⁵² Perjanjian Sewa Rumah Nomor 025/GIKP-1022/PSR/XI/2019, Tentang Hak dan Kewajiban.

⁵³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op.cit, hlm. 90.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 41.

Sewa menyewa ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang bersifat perorangan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan, yaitu dengan perjanjian sewa-menyewa ini kepemilikan terhadap objek sewa tersebut beralih kepada penyewa tetapi tetap menjadi hak milik dari yang menyerahkan.

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, ia dikatakan wanprestasi. Wanprestasi seseorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam yaitu:⁵⁵

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Tidak tunai memenuhi prestasi.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Keliru memenuhi prestasi.

Berdasarkan prinsip perlindungan bagi pihak yang dirugikan atas wanprestasi dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUHPerdata yaitu antara lain:⁵⁶

1. Pemenuhan perikatan
2. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian
3. Ganti kerugian
4. Pembatalan perjanjian timbal balik
5. Pembatalan dengan ganti kerugian.

Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dan debitur. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdata dari Pasal 1243 sampai Pasal 1252.⁵⁷ Di dalam Pasal 1249 KUHPerdata menyatakan bahwa penggantian kerugian

yang disebabkan karena Wanprestasi kerugian materiil hanya ditentukan dengan uang.⁵⁸

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa rumah antara Bapak Rustian Nur dengan PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru adalah sejak terjadinya kesepakatan pihak yang menyewakan dan penyewa mengenai harga sewa dan fasilitas yang disewa. Namun pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kendaraan tersebut terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru, wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa adalah lalai dalam melaksanakan isi dari Perjanjian Sewa Rumah Nomor 0025/GIKP-1022/PSR/XI/2019 tanggal 19 Oktober 2019 antara pihak Bapak Rustian Nur dengan PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa yang dimana akibat dari wanprestasi tersebut menyebabkan kerugian kepada pihak Bapak Rustian Nur sebesar Rp. 10.000.000.
2. Hambatan dalam penyelesaian ganti rugi oleh PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa Cabang Kota Pekanbaru adalah Tidak tertibnya manajemen yang dilaksanakan oleh Kepala Perwakilan PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa yang menyebabkan tertundanya target perusahaan, dan PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa melakukan pembayaran ganti rugi pada akhir masa kontrak habis, dikarenakan agar kerusakan lainnya tidak muncul kembali, atau jika kerusakan sudah diperbaiki namun kerusakan atau

⁵⁵ Riduan Syahrani, hlm. 218.

⁵⁶ Salim HS, *Op.cit*, hlm. 99.

⁵⁷ Heri Hartanto dan Anugrah Adiastuti, "Mekanisme Penentuan Ganti Kerugian terhadap Kerusakan Lingkungan", Artikel pada *Jurnal Hukum Acara Perdata (ADHAPER)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol 3, No. 2 Juli 2017, hlm 228.

⁵⁸ Stefanus Tatawi, *Op.cit*.

kelalaian lainnya muncul kembali yang menyebabkan rumah beserta fasilitas yang terus menerus rusak akibat barang-barang proyek yang berat akan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, dan pihak dari PT. Global Inti Kesemakmuran Perkasa tidak mengganti kerugian terlalu banyak.

B. Saran

1. Kepada pihak yang melaksanakan perjanjian sewa rumah seharusnya mengetahui dengan baik dan benar apa yang menjadi hak dan kewajibannya serta bertanggung jawab masing-masing pihak. Selain itu para pihak harus mengetahui ketentuan-ketentuan yang harus ditaati, masalah lokasi yang tidak boleh dipergunakan dan barang-barang proyek yang berat tidak boleh diletakkan di halaman sekitar rumah yang dapat menyebabkan kerusakan dan akibat yang ditimbulkan jika hak dan kewajiban itu tidak dipenuhi oleh masing-masing pihak.
2. Bagi pihak yang menyewakan harus lebih berhati-hati dan mengontrol situasi di sekitar rumah yang disewakan untuk menghindari kerusakan pada fasilitas yang disewakan. Dengan menggunakan prisnis yang jelas dan cermat selaku penyewa bisa menghindari kemungkinan terjadinya keretakan, kerusakan dan sebagainya pada lingkungan sekitar rumah yang berpotensi menimbulkan kerugian yang besar.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ambriani, Nurmaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo, Persada, Jakarta, 2012
- Amalia, Nanda, *Modul Praktek Kemahiran Hukum, Perancangan Kontrak*, Unimal Press, Sulawesi, 2015
- Amirudddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 30.
- Arfiana, Novera dan Utama Meria, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*, Tunggal Mandiri, Malang, 2014
- Badruzaman, Mariam Darus, *et. al., Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Bandung, 2001
- _____, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1991
- Bachtiar, Maryati, *Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru, 2007
- Bodenheimer dalam Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 277.
- Boediono, Herlien, dan Muhhamad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Dasrol, *Hukum Ekonomi Suatu Pengantar dalam Hukum Bisnis*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2017
- Fuady, Munir, *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- _____, *Konsep Hukum Perdata*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014
- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bankti, Jakarta, 2005

Gunagera, *Rakyat & Negara Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2008

Hanifah, Mardalena, *Pengantar Hukum Perdata*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2016

Hariri, Wawan Muhwan, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2011

Ibrahim, Johannes, dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Cetakan 2, Refika Aditama, Bandung, 2007

Keraf, Sonny, *Etika Bisnis Tuntutan dan Relevansinya*, Kansius, Yogyakarta, 1998, hlm. 93-94.

Khairandy, Ridwan, *Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014

Lestari, Ahdiana Yuni, dan Endang Heriyani, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, 2008

Major, William T, *Hukum Kontrak*, Nuansa Cendekia, Bandung, 2018

Meliala Djaja S, *Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam Meminjam*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2012

Miru, Ahmad, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Edisi ke-1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990

_____, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982

Patrick, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994

B. Jurnal/Skripsi/Tesis/Disertasi

Ana Handriani dan Endang Prastini, “Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Online Tinjau Dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, Artikel Pada Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pamulang, Vol.3, No. 2 Desember 2020, hlm. 265-266.

Aprilia Novianti, “Ganti Rugi Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Ditinjau Dari Hukum Islam”, *Skripsi*, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulanan Malik IbraJuhim, Malang, 2019, hlm. 21

Manufactures’ Finance Co, “equality”, *Jurnal West Law*, Supreme Court Of the United States, 1935, Diakses melalui <https://lib.unri.ac.id/e-journal/>, diakses pada tanggal 17 Maret 2021.

Merry Edel Quinn Djuang dan Vanessa Virginia Jonathan, “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Bangunan Objek Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan”, Artikel Pada *Jurnal Hukum “Pemberdayaan Hukum”*, Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Makasar, Vol. VII, No. 1 Juni 2017, hlm. 25.

Merry Tjoanda, “Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Artikel Pada Jurnal SASI, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Vol.16 No.4 Oktober-Desember 2010, hlm. 46.

Heri Hartanto dan Anugrah Adiastuti, “Mekanisme Penentuan Ganti Kerugian terhadap Kerusakan Lingkungan”, Artikel pada *Jurnal Hukum Acara Perdata (ADHAPER)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol 3, No. 2 Juli 2017, hlm 228.

Keycite Citation Research Service, US Federal Primary Law, *Jurnal Westlaw*, melalui <http://www.westlawinternational.com/our-solutions/us-federal-primary-law/> diterjemahkan oleh <http://www.google.com/search?q=terjemahan&oq=terjemahan&aqs=chrome..69i57j69i59.3586j0j9&sorcid=chrome&ie=UTF-8> diakses pada Tanggal 5 Januari 2021 Pukul 12.43 WIB

Stefanus Tatawi, “Tuntutan Ganti Rugi Terhadap Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian sewa menyewa ditinjau dari pasal 1243 KUHPERDATA (BW)”, Artikel pada *Jurnal Lex Privatum*, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Vol 3, No. 2 April 2015, hlm. 131.

Seftia Azrianti, “Prosedur Hukum Upaya Penyelesaian Sengketa Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Sewa-Menyewa Rumah Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44, Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik”, Artikel Pada *Jurnal Petita*, Fakultas Hukum Universitas Riau Kepulauan Batam Indonesia, Vol. 3, No.1 Juni 2016, hlm. 69.

Vonny Debora Ishak, “Akibat Hukum Tidak Dipenuhinya Syarat Subyektif Dalam Suatu Perjanjian”, *Jurnal Lex et Societatis*, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, Vol.IV/No.7/Juli/2016, hlm. 68.

Westlaw, 2017, “Chapter 1 Contract Theory, Remedial Choices, and Relationship”, *Jurnal Modern Law of Contract*, 1:3 Contract as Moral Duty, diakses melalui <http://fh.Unri.ac.id/index.php/perpustakaan/#>, diakses pada tanggal 17 Maret 2021 dan diterjemahkan oleh Google Translate

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Wanprestasi

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Ganti Rugi

D. Website

<http://www.Pekanbaru.go.id>, diakses, tanggal, 25 Juli 2021

<https://pekanbarukota.bps.go.id>, *Pekanbaru Municipality in Figures 2021*, diakses, tanggal 25 Juli 2021

<https://riau.go.id>, diakses, tanggal 25 Juli 2021.

<https://setdako.pekanbaru.go.id/web/statistics/visi-&-misi>, diakses, tanggal 23 Agustus, 2021.