

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Hukum adalah kekuasaan yang mengatur dan memaksa. Dengan tiada berkesudahan ia mengatur hubungan-hubungan yang ditimbulkan oleh pergaulan masyarakat manusia (hubungan yang timbul dari perdagangan dan berbagai jasa dari perkara-perkara lainnya). Hal-hal tersebut dilakukan dengan menentukan batas kekuasaan-kekuasaan dan kewajiban-kewajiban tiap-tiap orang terhadap mereka dengan siapa ia berhubungan.¹

Dalam melakukan atau melaksanakan kerjasama pastinya harus ada hubungan dengan para pihak yang didukung dengan adanya aturan hukum yang mengatur tentang perjanjian, perjanjian lahir dari suatu perikatan yang dimana perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” di satu pihak dan “kewajiban” dipihak yang lain.²

Perjanjian atau persetujuan adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa inilah timbul hubungan antara dua orang itu yang disebut dengan perikatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Mengenai bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituliskan.³

¹ Mr.L.J.Van Apeldoorn,*Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan ke 30, (Jakarta: PT.Pradnya Paramita, 2004), hlm.41.

² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*,(Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 1.

³ *Ibid.* hlm.5.

Berdasarkan hal itu, maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Dengan kata lain, perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber lain.⁴

Perikatan yang lahir karena akibat perbuatan melawan hukum dikenal dengan sebutan *onrechtmatige daad*, contohnya diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.⁵

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dengan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Pada era globalisasi syarat sahnya perjanjian menjadi pedoman sangat penting dalam melakukan kerja sama dan sewa menyewa dalam segi ekonomi yang membawa pengaruh sangat besar terhadap semua manusia dan dapat membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat membuat peluang bisnis bagi masyarakat untuk meningkatkan nilai pertumbuhan ekonomi dalam menggapai kesejahteraan yang lebih meningkat dan merata, terutama dengan melakukan suatu sewa menyewa.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Demikianlah uraian yang diberikan oleh Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai perjanjian sewa menyewa .

⁴ *Ibid.* hlm.6.

⁵ Mr.L.J.Van Apeldoorn, *Loc. Cit.*

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya dia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.⁶

Dalam hal ini Vollmar menyatakan, ditinjau dari isinya perikatan itu ada selama seseorang itu (debitur) harus melakukan suatu prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap kreditur, kalau perlu dengan bantuan hakim.⁷

Dari rumusan diatas maka unsur unsur dari suatu perikatan terdiri atas adanya hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak, dan prestasi. Adapun pentingnya menyoalkan unsur-unsur tersebut adalah untuk mempertegas bahwa hukum melekatkan hak pada suatu pihak dan melekatkan kewajiban pada pihak lainnya dalam hubungan-hubungan yang terjadi di masyarakat. Apabila ada salah satu pihak yang melanggar hubungan tadi maka dapat memaksakan supaya hubungan itu dilaksanakan.

Dengan perkembangan zaman dimana perjanjian sewa menyewa sangat membawa pengaruh besar dalam kemajuan teknologi modern membawa dinamika bisnis tersendiri dengan pasang surutnya, sehingga berakibat juga terhadap keberlangsungan hubungan perjanjian para pihak. Apa yang menjadi tujuan sebenarnya dan di proyeksikan akan berjalan lancar, memuaskan dapat berbuah merugi dan memutuskan hubungan bisnis para pihak. Para pihak yang ikut dalam perjanjian senantiasa berharap perjanjian berakhir dengan *happy ending*, namun yang terjadi justru berujung pada kegagalan perjanjian.⁸

Hubungan antara debitur dan kreditur itu merupakan hubungan hukum, maka ini berarti bahwa hak si kreditur itu dijamin oleh hukum (Undang-Undang). Hal ini dipertegas lagi berdasarkan ketentuan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 2005), hlm. 90.

⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 2.

⁸ Surya Hamzah, Skripsi: "*Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Bangunan*" (Gorontalo: Universitas Gorontalo Fakultas Hukum, 2007) hlm. 1.

Berdasarkan hal itu maka salah satu pihak tidak memenuhi tuntutan lawannya secara sukarela kreditur dapat menuntut di pengadilan.⁹

Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau *preliminary negotiation*, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, membeli tanah, padahal belum tercapai kesepakatan final antara mereka mengenai kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekan bisnisnya. Jika pada akhirnya perundingan mengalami jalan buntu dan tidak tercapai kesepakatan mengenai *fees, Royalties* atau jangka waktu lisensi, maka tidak dapat dituntut ganti rugi atas segala biaya, investasi yang telah dikeluarkan kepada rekan bisnisnya.

Karena menurut teori kontrak yang klasik.¹⁰ Kegagalan perjanjian terjadi karena tidak adanya kesepakatan yang terjalin baik antara pembeli dan penjual untuk menepati janji atau bisa disebut ingkar janji, ataupun wanprestasi. Pelaksanaan yang salah dalam melakukan suatu perjanjian, misalnya penyewa yang seharusnya bertanggung jawab untuk membayar sejumlah harga dari barang atau jasa yang disewanya, tapi tidak melakukan pembayaran.

Namun kini dengan rasa ingin cepat selesai atau tidak ingin rumit, banyak pemilik dan penyewa melakukan suatu perikatan terhadap sewa menyewa tanpa adanya surat perjanjian yang lengkap dan jelas dimana mereka hanya menggunakan *Memorandum of Understanding (MoU)* sebagai suatu landasan pengikat atau transaksi antara pemilik dan penyewa.¹¹

Dalam pelaksanaan perjanjian dapat terjadi kegagalan karena faktor internal para pihak maupun faktor eksternal yang berpengaruh terhadap lingkup perjanjian. Terkait dengan putusan Nomor:120/Pdt.G/2017/PN.Bks. Dimana PT Lingkar Cipta Selaras menyewakan ruangan kepada PT Hero Supermarket

⁹ I Ketut Oka Setiawan. *Loc.Cit.*

¹⁰ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan analisis Kasus*, (Jakarta: kencana prenatal media group, 2015), hlm 1.

¹¹ Harinanto Sugiono, *Digitat "Asas Asas Hukum Perdata"* (Bekasi, Universitas Bhayangkara Bekasi, 2018), hlm 6.

didalam gedung milik PT Lingkar Cipta Selaras dengan perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa No.01/LS-PSM/XII/06 PT Hero Supermarket mulai menyewa ruangan didalam gedung milik PTLingkar Cipta Slaras pada Tanggal 01 Desember 2006 sampai dengan Tanggal 30 November 2016 selama 10 (sepuluh) tahun.

Sebelum masa sewa berakhir PT Lingkar Cipta Selaras dan PT Hero Supermarket sepakat untuk memperpanjang jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun, dimulai sejak tanggal 01 Desember 2016 sampai dengan 30 November 2026 dengan peningkatan harga sewa secara bertahap melalui penandatanganan *Memorandum of Understanding* perpanjangan atas perjanjian sewa menyewa No.01/LS-PSM/XII/06 Tanggal 04 November 2011.

Namun PT Lingkar Cipta Selaras merasa PT Hero Supermarket telah melakukan perbuatan melawan hukum karena PT Lingkar Cipta Selaras telah mengirimkan surat penawaran harga baru kepada PT Hero Supermarket untuk periode sewa Tanggal 01 Desember 2016 sampai dengan Tanggal 30 November 2026, dan PT Hero Supermarket menyatakan sikap untuk menolak kenaikan harga dan tetap menghormati dalam melaksanakan kesepakatan-kesepakatan di dalam *Memorandum of Understanding* yang dibuat pada Tanggal 4 November 2011.

Dimana para advokat atau kuasa hukumnya atas PT Lingkar Cipta Selaras mengirimkan surat teguran atau somasi kepada PT Hero Supermarket untuk pemberitahuan pengosongan atas surat Tanggal 2 Februari 2017 dan surat tertanggal 14 Februari 2017 perihal jawaban dan pemberitahuan pengosongan Gedung Lincsqquare milik PT Lingkar Cipta Selaras, dimana PT Lingkar Cipta Selaras merasa masa sewa PT Hero Supermarket sudah berakhir dan PT Hero Supermarket juga belum membayar sewanya kepada PT Lingkar Cipta Selaras sehingga PT Lingkar Cipta Selaras menyimpulkan bahwa P THero Supermarket telah melakukan penyimpangan karena masih menempati ruangan miliknya meskipun sudah diberi teguran dan menghiraukan kerugian yang diderita PT Lingkar Cipta Selaras.

Atas kasus gugatan PT Lingkar Cipta Selaras terhadap PTHero Supermarket yang diajukan di Pengadilan Negeri Bekasi, memutuskan bahwa

hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan hukum dan menyatakan gugatan pengugat berakhir Tanggal 30 November 2016, menyatakan *Memorandum Of Understanding* bukanlah perjanjian hanya sebuah nota kesepakatan dan juga menghukum tergugat untuk mengganti rugi sehingga menyatakan sah atas sita jaminan sehingga menghukum tergugat untuk membayar paksa jika tidak menaati putusan ini setiap hari sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah).

Namun dalam putusan tersebut PT Hero Supermarket keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Bekasi dan mengajukan, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Tanggal 16 Mei 2017 dengan alasan, gugatan yang diajukan pengugat salah alamat, tergugat juga telah membayar sewanya berdasarkan MoU 4 November 2011 terhadap invoice No. 267/INV-LSB/S/XI/16.

Dimana yang berhak memutus suatu gugatan perkara *aquo* adalah pengadilan negeri tanggerang karena pengugat salah alamat, tergugat telah menolak atas surat pemberitahuan kenaikan harga, sehingga gugatan pengugat tidak jelas karena mencampurkan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, pengugat telah melakukan wanprestasi dan mengingkari kesepakatan dalam *Memorandum of Understanding* 4 November 2011 dan meminta sita jaminan atas harta milik pengugat.

Berdasarkan atas eksepsi tergugat yang dimasukkan didalam putusan No. 174/PDT/2018/PT.BDG. Hakim tetap memutuskan bahwa hakim tetap menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 120/Pdt.G/2017/PN. Bks Tanggal 26 September 2017 dan tetap menghukum pbanding semula tergugat atas biaya perkara.¹²

Dalam kasus tersebut terjadi ketidak sesuaian terkait dengan perjanjian terhadap *Memorandum of Understanding* untuk penyewaan ruangan oleh konsumen kepada pelaku usaha, dimana pelaku usaha tidak memahami tentang suatu pengikatan perjanjian terhadap *Memorandum of Understanding*.

¹² Mahkamah Agung RI., *Putusan Reg No.174/PDT/2018/PT.BDG, antara PT Cipta Lingkar Selaras antara PT Hero Supermarket.*

Memorandum of Understanding adalah dasar penyusunan kontrak pada masa datang yang didasarkan pada hasil pemufakatan para pihak baik secara tertulis maupun lisan .

Menurut Erman Rajagukguk *Memorandum Of Understanding* adalah merupakan suatu dokumen yang isinya memuat saling pengertian diantara para pihak sebelum perjanjian dibuat. Isi dari *Memorandum of Understanding* harus dimasukkan dalam kontrak, sehingga ia mempunyai kekuatan mengikat.¹³

Dari latar belakang diatas inilah yang menyebabkan penulis ingin membahas atau meneliti apakah *MOU (Memorandum of Understanding)* atau suratpernyataan kesepahaman tertulis antara kedua belah pihak sebelum memasuki sebuah kontrak, dapat dikatakan sebagai perjanjian?

Tidak hanya memperhatikan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang sahnya perjanjian dan melihat banyaknya terjadi kasus-kasus serupa didalam pelaksanaan perdagangan, maka tentu semestinya didalam pelaksanaan perjanjian haruslah dipahami dan diterapkan dengan sebaik baiknya .¹⁴

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam penelitian ini didasarkan pada kasus sengketa mengenai perjanjian sewa menyewa gedung yang digugat oleh PT Lingkar Cipta Selaras yang merupakan pemilik dari gedung sebagai Penggugat kepada PT Hero Supermarket selaku Tergugat yang diduga tidak mau membayar sewa atas perpanjangan gedung.

Pada awalnya, Penggugat menyewakan ruangan didalam gedung miliknya kepada tergugat yaitu PT Hero Supermarket dengan tergugat dengan melangsungkan perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam perjanjian

¹³ “Pengertian Mou Menurut Para Ahli” (<https://pendidikan.co.id/Pengertian-mou-ciri-tujuan-jenis-dan-manfaat-menurut-para-ahli>, 13 Februari jam 00.27 Wib, 2020.

¹⁴ I Gede Krisna Wahyu Wijaya, Jurnal “*penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli online*”(Denpasar Bali: fakultas hukum universitas udayana., 2018), hlm 4.

No.01/LS-PSM/XII/06 dan PT Hero Supermarket mulai menyewa ruangan milik PT Lingkar Cipta Selaras pada Tanggal 01 Desember 2006 sampai dengan Tanggal 30 November 2016 selama 10 tahun.

Sebelum masa sewa berakhir pengugat dan tergugat sepakat untuk adanya perpanjangan jangka waktu sewa selama 10 tahun yang akan dimulai pada Tanggal 01 Desember 2016 sampai dengan Tanggal 30 Desember 2026 dengan peningkatan harga sewa bertahap berdasarkan kesepakatan penandatanganan *MOU* atas perpanjangan perjanjian sewa menyewa No.01/LS-PSM/XII/06 Tanggal 04 November 2011.

Namun PT Lingkar Cipta Selaras merasa PT Hero Supermarket telah melakukan perbuatan melawan hukum karena PT Lingkar Cipta Selaras telah mengirimkan surat penawaran harga baru kepada PT Hero Supermarket untuk periode sewa Tanggal 01 Desember 2016 sampai dengan Tanggal 30 November 2026, dan PT Hero Supermarket menyatakan sikap untuk menolak kenaikan harga dan tetap menghormati dalam melaksanakan kesepakatan-kesepakatan di dalam *Memorandum of Understanding* yang dibuat pada Tanggal 4 November 2011.

Dimana para advokat atau kuasa hukumnya atas PT Lingkar Cipta Selaras mengirimkan surat teguran atau somasi kepada PT Hero Supermarket untuk pemberitahuan pengosongan atas surat 2 Februari 2017 dan surat tertanggal 14 Februari 2017 perihal jawaban dan pemberitahuan pengosongan Gedung Lincsquare milik PT Lingkar Cipta Selaras, dimana PT Lingkar Cipta Selaras merasa masa sewa PT Hero Supermarket sudah berakhir dan PT Hero Supermarket juga belum membayar sewanya kepada PT Lingkar Cipta Selaras sehingga PT Lingkar Cipta Selaras menyimpulkan bahwa PT Hero Supermarket telah melakukan penyimpangan karena masih menempati ruangan miliknya meskipun sudah diberi teguran dan menghiraukan kerugian yang diderita PT Lingkar Cipta Selaras

Dalam masalah sengketa tersebut yang di adili di Pengadilan Negeri Bekasi, dalam Putusan Nomor:120/Pdt.G/2017/PN.BKS hakim memutuskan bahwa *Memorandum Of Understanding* bukanlah perjanjian. Dalam putusan tersebut dinyatakan pengugat yang menang dalam kasus tersebut dan tergugat dinyatakan

bersalah. Oleh karena itu, tergugat merasa tidak puas dan keberatan atas putusan tersebut dan mengajukan jawaban dan gugatan *Rekonpensi* tanggal 16 Mei 2017 yang terdaftar dalam Putusan Nomor 174/PDT/2018/PT.BDG. Berdasarkan putusan tersebut Hakim memutuskan bahwa Hakim tetap menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi dan tetap menghukum pembanding semula tergugat atas biaya perkara. Termasuk dengan menyatakan bahwa *Memorandum Of Understanding* bukanlah perjanjian.

1.3.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah dan hasil identifikasi masalah atas putusan tersebut, maka dengan ini penulis akan menguraikan terkait masalah:

1. Bagaimana analisa hukum terhadap MOU (*Memorandum of Understanding*) sehingga dapat dimaknai sebagai suatu Perjanjian Sewa Menyewa?
2. Bagaimana penerapan unsur-unsur MOU (*Memorandum of Understanding*) oleh penggugat sehingga dapat dimaknai sebagai perjanjian sewa menyewa dalam studi kasus (Putusan Nomor: 120/pdt.G/2017/PN.BKS)?

1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penulisan terhadap penelitian hukum ini:

1. Untuk mengetahui makna MOU (*Memorandum of Understanding*) perjanjian sewa menyewa.
2. Untuk mengetahui Pelaksanaan MOU (*Memorandum of Understanding*) dalam perjanjian sewa menyewa dalam studi kasus (Putusan Nomor: 120/pdt.G/2017/PN.BKS).

1.4.2. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Sebagai sumbangan dalam konteks pemikiran dan pengetahuan ilmu hukum, khususnya di bidang Perjanjian Sewa Menyewa dan sebagai sumber informasi berbentuk karya ilmiah di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dalam hal penyelesaian sengketa terhadap *Memorandum Of Understanding* yang dimaknai sebagai perjanjian sewa menyewa.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat menghasilkan bahan masukan yang dapat disampaikan kepada pemerintah, lembaga-lembaga negara yang berwenang membentuk Undang-Undang, mengubah undang-undang, atau memperbaharui Undang-Undang, serta lembaga-lembaga tertentu yang terkait langsung dengan kebijakan atau pelaksanaan kebijakan. Sebagai sumber informasi bagi masyarakat yang ingin mengetahui lebih mendalam terkait perjanjian menggunakan *Memorandum Of Understanding*, Pelatihan dan pembangunan wawasan penulis khususnya di bidang perjanjian sewa menyewa menggunakan *Memorandum Of Understanding*.

1.5. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran

1.5.1. Kerangka Teoritis

Dalam melaksanakan analisa yuridis untuk menjawab rumusan masalah yang telah disampaikan sebelumnya, penulis mencoba melakukan beberapa teori-teori hukum atau asas-asas hukum yang relevan, yakni:

1. Teori Keadilan

Menurut Aristoteles teori keadilan dibedakan menjadi 2, yaitu keadilan distributif dan keadilan Komutatif. Keadilan distributif merupakan keadilan yang mengharuskan setiap orang mendapat apa yang sudah menjadi haknya. Keadilan distributif berkenaan dengan pembagian dan

penentuan hak yang adil antara rakyat dengan negara, yang artinya apa saja hak yang dapat dibagikan kepada rakyatnya oleh negara.

Hak itu baik berupa benda yang tidak bisa dibagi (seperti fasilitas, pelayanan, dan lain-lain) maupun berupa hak yang dapat habis dibagi berupa kebendaan. Sedangkan keadilan komutatif merupakan penentuan hak yang adil antara manusia dengan manusia, manusia dengan organisasi (bukan lembaga), maupun organisasi dengan organisasi. Objek pada keadilan komutatif ini ialah hak milik seseorang atau organisasi dari awalnya dan harus kembali kepadanya dalam proses keadilan komutatif. Objek ini bermacam-macam, yaitu kepentingan fisik dan moral, hubungan dan kualitas dari berbagai hal yang bersifat ekonomis maupun kekeluargaan, hasilkerja fisik dan intelektual, sampai pada hal-hal yang semula belum dimiliki atau akan dimiliki lalu kemudian diperoleh melalui cara yang sah.¹⁵

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhan putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.¹⁶

¹⁵ Irham Bahri Rangkuti, jurnal "*Aspek Hukum Perdata Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang Studi Kasus Putusan No.327/Pdt.G/2014/PN. Mdn*"(Medan, 2017) hlm.1.

¹⁶ Muhamad Syukri Albani Nasution, *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta , 2017, hlm.217-218.

Selanjutnya menurut W.J.S Purwadarminto menyatakan bahwa keadilan yaitu tidak berat sebelah yang artinya seimbang, dan yang sepatutnya tidak sewenang-wenang.¹⁷

Berikut adalah salah satu dari beberapa macam keadilan, yaitu keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi bagiannya, dimana yang diutamakan adalah objek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan dengan hubungan antara orang atau antar individu yang ditekankan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi.

2. Teori Perlindungan Hukum.

Menurut Sajipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberi pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁸

Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengembalian keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya dilembaga peradilan.¹⁹

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik

¹⁷ <https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-keadilan/>, diakses Tanggal 11 Agustus jam 18.47 Wib, 2020.

¹⁸ Sajipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.69.

¹⁹ *Ibid.* hlm. 54.

itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat rewpresif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka mengekan peraturan hukum.

3. Teori Kesepakatan

Kata sepakat dalam suatu perjanjian dapat diperoleh melalui suatu proses penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptatie*) istilah penawaran (*offerte*) merupakan suatu pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian, yang tentunya dalam penawaran tersebut telah terkandung unsur esensialia dari perjanjian yang akan dibuat. Penerimaan (*acceptatie*) sendiri merupakan pernyataan kehendak tanpa syarat untuk menerima penawaran tersebut.²⁰

Kata sepakat dapat diberikan secara tegas maupun diam-diam. Secara tegas dapat dilakukan dengan tertulis, lisan maupun dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan kesepakatan maka perlu dilihat apa itu perjanjian, dapat dilihat Pasal 1313 KUHPerdara dengan mana satu orang atau lebih.

Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut Riduan Syahrani sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan.²¹

²⁰ https://www.academia.edu/24560772/Teori_Kesepakatan?auto=download Agustus, Jam 15.06 Wib, 2020.

²¹ *Ibid.*

1.5.2. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini penulis berusaha memberi batasan mengenai hal-hal yang dianggap penting yang berhubungan dengan penelitian proposal ini sebagai berikut:

1. Perjanjian kontrak riil adalah kontrak yang membentuknya tidak hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi juga mensyaratkan adanya atau penyerahan yang menjadi objek perjanjian. Kontrak riil didalam hukum islam dikenal dengan istilah *al-'aqd al-'aini*. Perjanjian atau kontrak formal adalah kontrak yang kesepakatan atau konsensusnya harus dituangkan atau diformulasikan dalam bentuk-bentuk tertentu atau harus dituangkan dengan formalitas tertentu. Kontrak formal ini di dalam hukum kontrak islam disebut '*aqdun shakli*'.²²
2. Sewa Menyewa (*huur en verhuur*) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.²³
3. *Memorandum Of Understanding* adalah pernyataan kesepahaman tertulis antara kedua belah pihak sebelum memasuki sebuah kontrak. MoU tidak mengikat para pihak serta tidak menghalangi para pihak serta tidak menghalangi para pihak untuk berhubungan dengan pihak ketiga. Menurut Erman Rajaguguk, *Memorandum Of Undersatnding* adalah dokumen yang memuat saling pengertian diantara para pihak sebelum perjanjian dibuat. Isi dari *Memorandum Of Understanding* dimasukan ke dalam kontrak sehingga mempunyai kekuatan yang mengikat.²⁴

²² Ridwan Khairandi, *Perjanjian Jula Beli*(Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm.21-22.

²³ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*(Bandung, Alumni, 1986), hlm.220.

²⁴ Perbedaan Antara MoU dan Perjanjian“<http://www.gresnews.com/berita/tips/76753perbedaan-antara-mou-dan-perjanjian/> 11 Mei jam 21.53 Wib, 2020.

4. Kewajiban pihak yang menyewakan, Menurut R. Subekti mengemukakan pendapatnya mengenai kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu:
 - a. Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada penyewa.
 - b. Memelihara barang yang di sewakan sedemikian, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
 - c. Memberikan pihak penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlagsungnya persewaan.

Kewajiban lain bagi pihak yang menyewakan yaitu melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang memang menjadi kewajiban pihak penyewa selama waktu sewa.²⁵

5. Kewajiban Penyewa

Menurut Pasal 1560 KUHPerdara pihak penyewa memiliki dua kewajiban pokok, yaitu:

- a. Untuk memakai barang sewaan secara sangat berhati-hati dan menurut tujuan dan maksud dari persetujuan sewa-menyewa.
 - b. Untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan.²⁶
6. Masa sewa Pasal 1570 KUHPerdara menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.²⁷

²⁵ A.A.Pradnyaswari, *Hukum Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan*, Jurnal Advokasi 3(2),232-243 pp, 2013, hlm. 122 <http://jurnal.unmas.ac.id/index.php/advokasi/article/view/13>.

²⁶ Ibid. hlm 128.

²⁷ M.Yahya Harahap, *Op.cit.*,hlm.238.

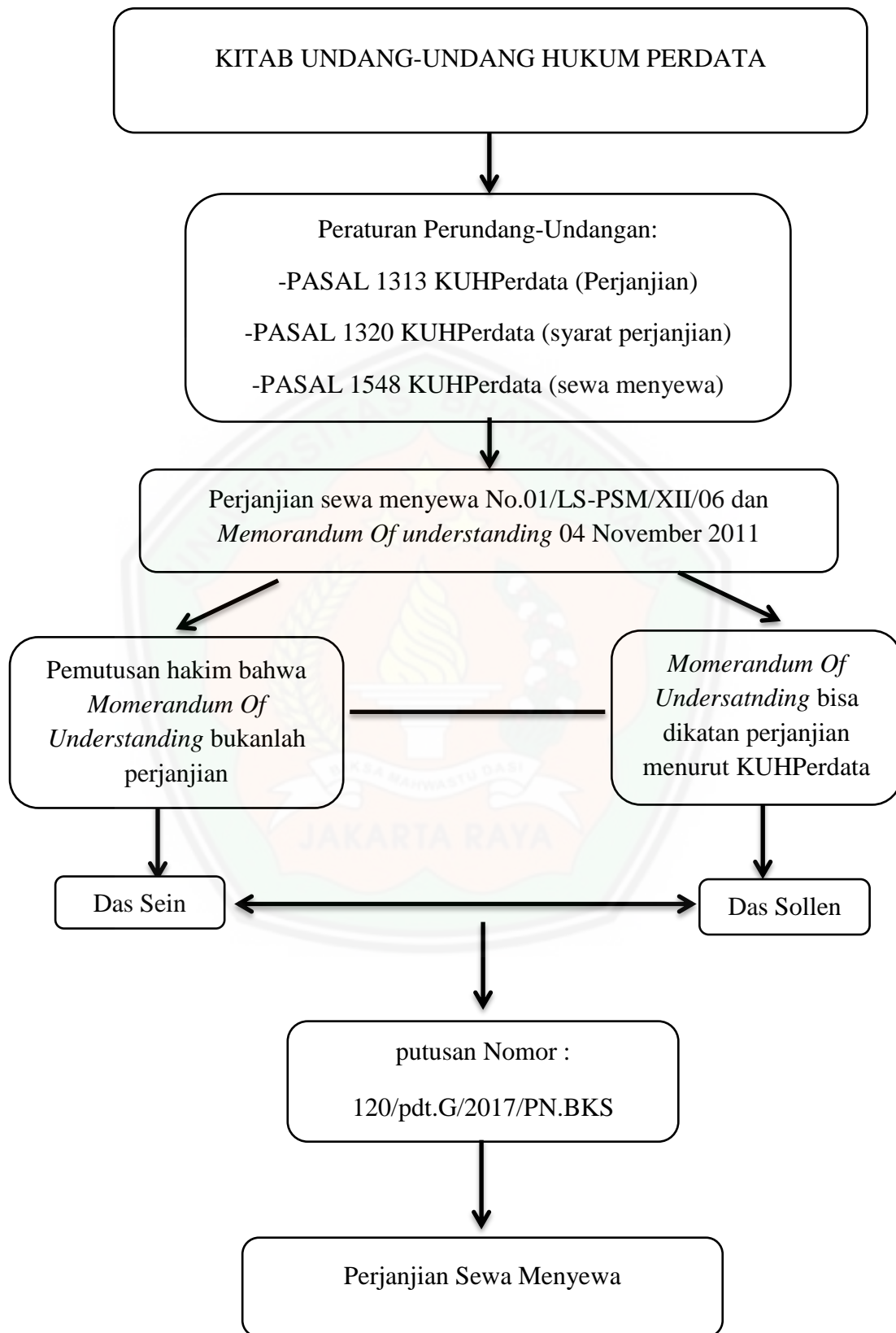
7. Ganti rugi, Menurut ketentuan terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhperikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.²⁸ Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan.²⁹



²⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta, Prenadamedia Group, 2010), Hlm.263.

²⁹ Salim HS., *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontak)* (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 100.

1.5.3. Kerangka Pemikiran



1.6. Metode Penelitian

Cara kerja keilmuan salah satunya ditandai dengan penggunaan metode (Inggris: *method*, Latin: *methodus* Yunani: *methodos*-*meta* berarti sesudah, diatas, sedangkan *hodos* berarti suatu jalan, suatu cara). Van Peursen menerjemahkan pengertian metode secara harfiah, mula-mula metode diartikan sebagai suatu jalan yang harus ditempuh, menjadi penyelidikan atau penelitian berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Dalam dunia riset, penelitian merupakan aplikasi atau penerapan metode yang telah ditentukan dengan persyaratan yang sangat ketat berdasarkan tradisi keilmuan yang terjaga sehingga hasil penelitian yang dilakukan memiliki nilai ilmiah yang dihargai oleh komunitas ilmuwan terkait (intersubjektif).³⁰ Oleh sebab itu, metode penelitian akan berkaitan dengan berbagai seni kegiatan penelitian seperti bahan-bahan (data) penelitian, teknik pengumpulan bahan, sarana, dan teknik yang dipergunakan untuk mengkaji bahan-bahan sebagainya.

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian hukum normatif yang tidak mengenal penelitian lapangan (*field research*) karena yang diteliti adalah bahan-bahan hukum sehingga dapat dikatakan sebagai: *library based, focusing on reading and analysis of the primary and secondary materials.*³¹

Sebagai ilmu normatif (ilmu tentang norma), ilmu hukum mengarahkan refleksinya kepada norma dasar yang diberi bentuk konkret dalam norma-norma yang ditentukan dalam bidang-bidang tertentu, misalnya bagaimana pola hidup bersama antar manusia yang didasarkan atas norma keadilan. Norma-norma tersebut pada gilirannya dijemakan dalam peraturan-peraturan konkret bagi suatu masyarakat tertentu.³²

³⁰ Jhony Ibrahim, Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif, (Malang: Bayumedia Publishing, 2008), hlm.26.

³¹ *Ibid*, hlm. 46.

³² *Ibid*. hlm. 49.

Dengan demikian, penelitian ini akan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi dengan Putusan Nomor: 120/Pdt.G/2017/PN.BKS. dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 174/PDT/2018/PT.BDG yang memuat perkara wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang memaknai *MOU* antara pemilik gedung dan penyewa dimaknai sebagai Perjanjian Sewa Menyewa.

1.6.2. Metode Pendekatan

Nilai ilmiah suatu pembahasan dan pemecahan masalah terhadap *legal issue* yang diteliti sangat tergantung pada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan. Jika cara pendekatan tidak tepat, maka bobot penelitian tidak akurat dan kebenarannya dapat digugurkan. Hal itu tentu tidak dikehendaki oleh peneliti. Demikian pula dalam penelitian normatif, dengan menggunakan pendekatan yang berbeda, maka menghasilkan kesimpulan yang berbeda pula. Oleh karena itu diperlukan untuk mengetahui pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian hukum normatif.³³

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah di putus, sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian.³⁴

Pendekatan penelitian yang dipakai penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan hukum normatif yaitu jenis penelitian hukum normatif, menitik beratkan pada studi dokumen dalam penelitian kepustakaan, untuk mempelajari data sekunder dibidang hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

³³ Suhaيمي, Jurna "Problem Hukum dan Pendekatan Dalam Hukum Normatif" (Madura: Fakultas Hukum Madura Pamekasan, 2018), hlm.207.

³⁴ *Ibid.* hlm.209.

Artinya penelitian dengan menggunakan pendekatan hukum normative lebih menekankan pada analisis tentang perjanjian sewa menyewa gedung berdasarkan perpanjangan sewa dalam *Memorandum Of Understanding* yang ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum atau materi yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini adalah:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang meliputi sejumlah peraturan perundang-undangan. Yang berkaitan dengan hukum perjanjian serta putusan yang berkaitan dengan kasus penelitian ini, yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .
- b. Putusan Nomor : 120/pdt.G/2017/PN.BKS.
- c. Putusan Nomor : 174/PDT/2018/PT.BDG.
- d. Naskah *Memorandum Of Understanding*.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu yang memberikan penjelasan dari bahan Hukum primer yang berupa karya-karya tulis buku maupun jurnal-jurnal hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

4. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang mendukung bahan primer dan sekunder memberikan pemahaman serta pengertian atas bahan hukum lain, yakni: kamus bahasa.

1.6.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan bahan hukum normatif, yaitu dengan mengumpulkan kajian pustaka yang berasal dari bahan hukum primer yaitu perundang-undangan serta putusan-putusan pengadilan dengan dikaitkan oleh bahan hukum sekunder dan tersier sehingga menjadi kesatuan dan diolah untuk dijadikan sebagai bahan penelitian.

1.6.5. Metode Pengelolaan dan Analisis Data

Data penelitian diperoleh melalui studi dokumen terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang disusun secara sistematis dan akan menghasilkan suatu gambaran yang diperoleh berdasarkan hasil penyusunan dokumen studi penelitian. Setelahnya data tersebut disusun secara sistematis dan diberikan klasifikasi secara kualitatif dalam sebuah kategori tertentu, yang kemudian data tersebut disunting untuk mempermudah penelitian.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam pendahuluan dijelaskan pendahuluan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis antara lain mengenai latar belakang permasalahan, identifikasi dan rumusan permasalahan, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, kerangka pemikiran, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini membahas mengenai pengertian tentang perjanjian, *Memorandum Of Understanding* sebagai perjanjian sewa menyewa, dan akibat dari perjanjian.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi tentang gambaran rancangan penelitian yang meliputi : prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber

data, dan dengan langkah apa data-data tersebut diperoleh, selanjutnya diolah dan dianalisis.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

Dalam Bab Penulis akan menguraikan serta menerangkan data dan hasil penelitian tentang permasalahan yang dirumuskan pada Bab 1. Hasil penelitian ini diperoleh memilah dari Buku-buku, Jurnal, Undang-Undang dan lainnya.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Mengurai hasil kesimpulan dan saran kesimpulan menjelaskan secara singkat hasil penting yang diperoleh dan penginter prestasikannya sesuai dengan masalah dan tujuan penelitian. Sedangkan saran merupakan sumbangan pemikiran penulis atau penelitian berupa rekomendasi yang diambil dari hasil pembahasan dan analisis perumusan masalah serta kesimpulan dalam penelitian.

