



Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi Terhadap BUMN Atas Sengketa Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn)

Juridical Review of Default Lawsuit Against State Owned Enterprise On Land And Building Sales Agreement Disputes (Case Study of Decision No.276/PDT.G/2020/PN Mdn)

Rinaldi Ginting, Aulia Rosa Nasution & Mahalia Nola Pohan
Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Wanprestasi adalah suatu kondisi dimana debitur tidak menjalankan kewajibannya yang telah di tentukan dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajibannya yang telah di tentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitortidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam undang-undang. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normative, Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif, teknik pengumpulan data yaitu dengan melakukan penelitian kepustakaan dan wawancara. Hasil penelitian dari gugatan wanprestasi terhadap BUMN atas sengketa perjanjian jual beli tanah dan bangunan dikarenakan dimana SumurungSiregar ingin membeli rumah dinas yang pernah ditempatinya namun pada saat angsuran rumah tersebut telah selesai Direktur PT.PLN tidak membalikkan akta rumah dinas tersebut menjadi nama Samurung Siregar. Sehingga dalam perjanjian jual beli ini hakim mengadili dengan mendengarkan keterangan saksi dan memeriksa bukti bukti yang ada. Dari penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan penyebab terjadinya wanprestasi adalah bahwasannya banyaknya wanprestasi terjadi akibat tidak adanya perjanjian yang mengikat antara kedua belah pihak yang menyebutkan akibat jika melanggar perjanjian yang telah dibuat di dalam suatu surat yang tertulis. Dan banyaknya wanprestasi terjadi dikarenakan ketidaksadaran salah satu pihak untuk melakukan kewajibannya.

Kata Kunci: Wanprestasi; Badan Usaha Milik Negara (BUMN); Sewa dan Jual

Abstract

Default is a condition where the debtor does not carry out his obligations that have been specified in the agreement. In addition to not carrying out its obligations as specified in the agreement, default can also occur where the debtor does not carryout his obligations asstipulated in the law. Research method used is normative juridical research, the nature of the research used is descriptive, data collection technique is with do library research and interviews. The results of the study default lawsuit against state owned enterprise on land and buildings sale agreement disputes because where Sumurung Siregar wanted to buy the official house he once occupied but when the installment of the house wascompleted the Director of PT.PLN did not reverse the deed of the official house to the name of Samurung Siregar. So that in this sale and purchase agreement the judge judges by listening to witness statements and examining the existing evidence. From research conducted it can be concluded that the cause of default is that in resolving the default dispute, deliberation must first be carried out so as not to harm the parties if they do not get a solution then go to court.

Key Word: Default; State Owened Enterprise; Rent and Sell

How to Cite: Ginting, R. Nasution, A.R. & Pohan, M.N. (2022). Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi Terhadap BUMN Atas Sengketa Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 4(1) 2022: 17-27,



PENDAHULUAN

Seiring berjalannya waktu maka pembisnis baik lokal maupun nasional haruslah mengerti mengenai aturan mengenai perjanjian/ perikatan yang termuat dalam KUHPerdara terutama buku ke III yang masih acuan umum bagi pembuatan kontrak di Indonesia. Sumber hukum kontrak dalam civil law (Indonesia dan sebagian besar Negara Eropa) adalah Undang-Undang, Perjanjian antar Negara, Yurisprudensi dan kebiasaan (Media Neliti, 2021).

Sebelum jauh mendalam membahas perjanjian kita harus mengerti dulu itu apa hukum karena hukum merupakan patokan serta landasan untuk menyelesaikan segala perkara. Menurut Sunaryati Hartono: "Hukum itu tidak menyangkut kehidupan pribadi seseorang, akan tetapi menyangkut dan mengatur berbagai aktivitas manusia dalam hubungannya dengan manusia lainnya, atau dengan perkataan lain, hukum mengatur berbagai aktivitas manusia di dalam hidup bermasyarakat (Arief 2016) Meyers: "Hukum adalah semua aturan yang mengandung pertimbangan kesulitan, ditunjukkan kepada tingkah laku manusia dalam masyarakat, dan yang menjadi pedoman bagi penguasa Negara dalam melakukan tugasnya." (Rozakiya, A.D, dkk, 2019).

Dalam suatu ikatan perjanjian berarti terdapat pulak hubungan hukum. Hubungan hukum hanya dapat terjadi ketika melibatkan 2 (dua) orang atau lebih. Jika hanya melibatkan seorang saja maka tidak mungkin ada hubungan hukum. Hubungan hukum hanya terjadi jika melibatkan dua orang saja karena hukum meletakkan hak pada satu pihak dan meletakkan kewajiban pada pihak lainnya (Pangestu 2019) Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Syarat sah suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat – syarat sahnya perjanjian, mengingat bahwa kontrak tidak lain adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis. Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagai berikut : Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, Kecakapan untuk membuat perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua terkait dengan subjek atau para pihak dalam perjanjian, sehingga disebut dengan syarat subjektif, sementara itu, syarat yang ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena terkait dengan objek perjanjiannya (Wicaksono 2008).

Dalam suatu perjanjian pasti ada suatu hal yang terjadi dalam menjalankan perjanjian tersebut. Misalnya adalah salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi yang telah disetujui kedua belah pihak. Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek dari perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai dengan jaminan harta kekayaan (Muhammad 2011).

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan wanprestasi adalah hal dimana tidak memenuhi suatu perutangan (perikatan). Berdasarkan sifatnya, wanprestasi mempunyai dua macam sifat yaitu pertama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan namun tidak secara sepenuhnya. Kedua, prestasi itu tidak dilakukan pada waktu yang tepat (Pangestu, 2019). Kesalahan mempunyai dua pengertian yaitu kesalahan dalam arti luas yang meliputi unsur kesengajaan dan kelalaian dalam arti sempit yang menyangkut kelalaian saja (Yahman, 2014).

Kapan dikatakan seseorang wanprestasi Adakalanya perjanjian tidak ditentukan kapan saat pemenuhan prestasi. Dalam hal yang demikian, ingkar janji tidak segera terjadi sejak saat

debitor tidak memenuhi prestasinya. Untuk itu diperlukan suatu tenggang waktu yang layak. Jadi pada persetujuan yang tidak ditentukan tenggang waktu prestasinya, ingkar janji tidak terjadi secara hukum (Slamet, 2013).

Dalam kasus sengketa wanprestasi ini Penggugat merupakan Pensiunan dari Karyawan PT.PLN (Persero) pada tahun 2012 yang dahulu diangkat menjadi pegawai PT.PLN Perseroan pada tanggal 25 Mei 1988 dengan No. Induk kepegawaian 5682102 yang ditandatangani oleh IR. Soesanto Kramadibrata selaku Perusahaan Umum Listrik Negara Wilayah II. Penggugat merupakan pemegang Hak atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Udang No.06 – Link IV, Kelurahan Badak Bejuang, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kotamadya Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, seluas ± 70 M2 (tujuh puluh meter persegi) yang diperoleh Penggugat dari Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Rumah dengan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007 antara Tergugat dan Penggugat. Penggugat tertarik membeli rumah dinas yang akan dijual berdasarkan Surat Ijin Penempatan Rumah dengan No. 010.SIP/083/KPMS/2001 tanggal 10 Juli 2001 dan pada tahun 2006 Penggugat telah diberitahukan oleh Tergugat terkait adanya penjualan rumah dinas yang ditempati oleh Penggugat sesuai dalam surat pemberitahuan dari PT.PLN (Persero) Kantor Pusat Jakarta dengan No. 00884/554/DD AKT/2006 Perihal : Penjualan Rumah Dinas PT. PLN (Persero) pada tanggal 28 Februari 2006 yang dikeluarkan oleh Deputi Direktur Akuntansi PT.PLN Kantor Pusat. (Pratama dkk, 2019;Lubis dkk,2019).

Dalam proses pembelian Objek Aquo dapat diangsur dalam jangka waktu selambat-lambatnya selama 5 (lima) tahun atau 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak ditandatangani Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM- SU/2007 tertanggal 28-12-2007 tersebut dengan besar angsuran Rp. 7.597.678,- (tujuh juta lima ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus tujuh puluh delapan rupiah) selama 5x (lima kali) angsuran. Kemudian setelah dilunasi oleh Penggugat, maka Tergugat membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dihadapan PPAT untuk memenuhi persyaratan dalam mengurus pemindahan hak atau proses balik nama atas obyek Aquo kepada Penggugat sebagaimana dalam Pasal 14 ayat 1 Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan No. 024.PJ/442/GM-SU/2007 tertanggal 28-12-2007. setelah Penggugat melunasi harga rumah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Perjanjian para pihak pada pokoknya tercantum dalam Pasal 14 ayat 1,2 dan 3 yang menyebutkan dengan tegas “setelah pihak kedua melunasi semua angsurannya maka dapat dilanjutkan dengan pembuatan AJB dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Pihak Kedua”, namun sampai dengan saat sekarang ini sejak tahun 2012, proses peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut belum dilaksanakan oleh pihak Tergugat. (Nasution dkk, 2021; Pratama, 2022).

METODE PENELITIAN

Pada pokoknya, jenis penelitian tidak boleh berseberangan dengan tujuan dan pertanyaan penelitian. Sebab itu pencantuman jenis penelitian tidak boleh asal-asalan dan formalitas saja, karena jika metode penelitiannya salah maka tujuan penelitian tidak akan pernah tercapai (Bakry, 2016). Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang

dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder (Efendi, 2018). Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas, Bahan hukum tersier yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder , antara lain berupa kamus, ensiklopedia dan lain – lain (Mahkamah Agung, 2005).

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analitis yang merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan dan melukiskan keadaan objek dan subjek penelitian seseorang, masyarakat, dan lain lain. Pada saat sekarang metode ini berdasarkan fakta yang tampak atau sebagaimana adanya (Ode, 2012).

Alat pengumpul data yang digunakan adalah : Penelitian Kepustakaan (Library research) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang – Undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder dan Penelitian Lapangan (Field research) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke pengadilan Negeri Medan dengan Mengambil Putusan Nomor: 276/PDT.G/2020/PN Mdn dan melakukan Wawancara. (Isnaini dkk, 2020;Marbun dkk, 2020)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Wanprestasi di Dalam Suatu Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan

Pelaksanaan perjanjian sewa beli tidak terlepas dari konsekuensi hukum yang mengaturnya oleh karena dalam pelaksanaannya pasti akan menemukan banyak kesalahan ataupun kelalaian dari salah satu pihak sehingga dapat dikenakan pertanggungjawaban akan akibat hukum yang terhadap suatu kesalahan atau kelalaian. Perlu dipahami bahwa dalam suatu perjanjian sewa beli dalam bentuk apapun, berarti kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan sesuatu yang telah diperjanjikan (prestasi). Namun dalam kenyataan yang ada tidak menutup kemungkinan dapat terjadi bahwa salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sehingga merugikan salah satu pihak. (Napitupulu, O, dkk, 2019).

Perjanjian mengenai sewa beli sampai saat sekarang belum ada Undang-Undang khusus yang mengaturnya. Sewa beli belum diuraikan secara lugas dan rinci, Termasuk di dalam isinya belum memuat tentang kapan berakhirnya suatu perjanjian sewa beli. Berakhirnya perjanjian sewa beli ini, para pihak boleh sesuai dengan kesepakatan bersama sehingga kemungkinan ada cara untuk mengakhirinya. Adapun kemungkinan- kemungkinan yang dapat dijadikan cara untuk mengakhiri suatu perjanjian tersebut:

1. Apabila angsuran telah dibayar lunas;
2. Apabila salah satu pihak meninggal dunia dan tidak ada ahli warisnya yang meneruskan, atau mungkin ada ahli warisnya yang namun tidak mau meneruskan;
3. Apabila terjadi perampasan barang yang menjadi obyek perjanjian sewa beli oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lawannya;
4. Apabila setelah adanya putusan dari pengadilan yang bersifat tetap.

Dalam perjanjian sewabeli ditentukan, apabila dalam waktu sewa beli benda yang disewabelikan musna sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa beli gugur demi hukum. Jika benda yang disewabelikan musna ditangan pihak yang menyewa belikan, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak yang menyewabelikan. Jika pihak yang menyewabelikan adalah pemiloik benda, dialah yang bertanggung jawab atas kerugian akibat keadaan memaksa tersebut (Muhammad, 1993).

Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Putusan No. 276/PDT.G/2020/PN. Mdn

Perjanjian antara Samurung Siregar dan Direktur PT. PLN dalam Putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn. Jelas terbukti merupakan kasus wanprestasi dimana Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan tidak membalikkan nama terhadap objek yang dibeli atas nama penggugat. Putusan Hakim yang menyatakan ini adalah sengketa wanprestasi berdasarkan bukti dan saksi yang telah dilampirkan oleh Samurung Siregar.

Sehingga berdasarkan Bukti dan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat Hakim menimbang dan memutuskan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Menyatakan sah dan berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya Surat Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Rumah nomor 024.PJ/442/GM-SU/2007 tanggal 28 Desember 2007 antara PT. PLN (Persero) dengan Samurung Siregar. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan rumah bangunan rumah diatasnya seluas 70 (tujuh puluh) meter persegi dari keseluruhan Hak Guna Bangunan (HGB) nomor 773/1996 dengan luas 104,57 (seratus empat koma lima puluh tujuh) meter persegi yang terletak di Jalan Udang nomor 06 Link. IV Kelurahan Badak Bejuang, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara. (Siagian, F.F. & Jamilah. 2020)

Memerintahkan Tergugat untuk segera menyerahkan surat kepemilikan atas tanah tersebut kepada Penggugat serta membuat Akta Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan PPAT untuk memenuhi persyaratan dalam pengurusan pemindahan hak atau pengurusan perolehan hak atas tanah (balik nama) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp. 496.000.000,- (empat ratus Sembilan puluh enam ribu rupiah).

Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah dan Bangunan Dalam Undang- Uandang

Sewa beli adalah sebagai jual beli benda tertentu, penjual melaksanakan penjualan benda dengan cara memperhatikan setiap pembayaran yang dilakukan oleh pembeli dengan pelunasan atas harga benda yang telah disepakati bersama dan diktat dalam suatu perjanjian. Di dalam Buku III KUH Perdata, hanya ada satu pasal yang mengatur tentang kontrak innominaat, yaitu Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi; Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab yang lalu” (Salim, 2008)

Asas Pacta Sunt Servanda adalah merupakan asas kepastian hukum karena perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini

dapat disimpulkan kata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dalam pasal 1338 KUHPerdato (Nurachmad, 2010).

Selain itu secara umum Pasal 1338 memberikan dasar yang sangat penting dalam mana para pihak membuat kontrak diluar yang tertulis dalam KUHPerdato. Pasal 1338 KUHPerdato menegaskan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Artinya, semua perjanjian mengikat bagi mereka yang membuatnya, mempunyai hak yang oleh perjanjian itu diberikan kepadanya dan berkewajiban melakukan hal-hal yang ditentukan dalam perjanjian. Setiap orang dapat mengadakan perjanjian, asalkan memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Semua perjanjian sewa beli, diterangkan bahwa peralihan hak kepemilikan barang baru terjadi pada hari pembayaran sewa bulan terakhir atau apabila dilakukan pelunasan harga barang sebelum waktu yang ditentukan berakhir. Selama harga barang belum dibayar lunas, maka barang yang menjadi obyek perjanjian, misalnya Rumah dan Tanah, tetap berstatus barang sewa yang hak kepemilikannya dipegang oleh si penjual, walaupun semua surat-surat dan sertifikat adalah atas nama pembeli, sehingga status pembeli adalah penyewa, agar pembeli tidak dapat menjual atau memindahtangankan barang tersebut dalam bentuk apapun kepada pihak lain, tetapi dalam perjanjian juga di sebutkan hal yang dapat dikatakan berlawanan,yaitu pada saat bersamaan dengan lunasnya pembayaran angsuran sewa beli seluruhnya, maka pembeli akan menjadi pemilik. (Harahap, R.R.M, dkk, 2019)

kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditor yang diakibatkan oleh kelalaian si debitor. Misalnya, dalam hal jual beli sapi. Kalau sapi yang dibelinya itu mengandung suatu penyakit yang menular kepada sapi-sapi lainnya milik si pembeli, hingga sapi-sapi ini mati karena penyakit tersebut. Ataupun, rumah yang baru diserahkan oleh pemborong ambruk karena salah konstruksinya, hingga merusakkan segala perabot rumah. Sedangkan yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan (*winstdervig*) yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditor (Slamet, 2013)

Pada dasarnya penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dilakukan seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya. Perjanjian sewa beli bukan seperti perjanjian jual beli ataupun sewa menyewa, namun perjanjian sewa beli merupakan gabungan dari keduanya yang diaplikasikan dengan cara para pihak melakukan hak dan kewajiban dalam perjanjian. Penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia contohnya misalnya pada kasus inidimana Sumurung Siregar ingin membeli sewasebuah rumah kepada Direktur PT. PLN, yaitu dengan cara membayar uang muka terlebih dahulu, kemudian membayar angsuran/cicilan samapai lunas. Dengan membayar uang muka hak milik atas rumah tersebut belumberalih, namun rumah tersebut sudah dikuasai atau ditempati dan pembeli sewa wajib merawat memelihara rumah tersebut. Dan ketika angsuran/cicilan lunas, maka barulah hak milik berali kepada Pembeli sewa dengan penjual sewa menyerahkan bukti kepemilikan atas rumah tersebut. Untuk itu sewa beli adalah suatu perjanjian campuran dimana terkandung unsur jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa beli selama harga belum dibayar lunas maka hak milik atas barang tetap berada pada si penjual sewa meski barang sudah berada ditangan pembelisewa. Hak milik baru beralih dari penjual sewa kepada pembeli sewa, setelah pembeli sewa setelah membayar angsuran terakhir untuk melunasi harga barang sesuai dengan kesepakatan bersama.

SIMPULAN

Penyelesaian sengketa wanprestasi di dalam suatu perjanjian sewa beli tanah dan bangunan berdasarkan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Jika terjadi wanprestasi atau tidak dipenuhinya hak salah satu kedua belah pihak diselesaikan di pengadilan. Adapun kemungkinan-kemungkinan yang dapat dijadikan cara untuk mengakhiri suatu perjanjian tersebut : Apabila angsuran telah dibayar lunas, Apabila salah satu pihak meninggal dunia dan tidak ada ahli warisnya yang meneruskan, atau mungkin ada ahli warisnya yang namun tidak mau meneruskan, Apabila terjadi perampasan barang yang menjadi obyek perjanjian sewa beli oleh pihak penjual sewa terhadap pihak lawannya, Apabila setelah adanya putusan dari pengadilan yang bersifat tetap. Yang menjadi pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara putusan No.276/PDT.G/2020/PN Mdn adalah dengan memeriksa alat bukti yang diberikan oleh penggugat dan mendengarkan kesaksian dari 2 (dua) orang saksi yang telah dihadirkan oleh penggugat serta melandaskan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHP). Penerapan prinsip hukum perjanjian sewa beli tanah dan bangunan dalam Undang-Undang . Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”. Semua perjanjian sewa beli, diterangkan bahwa peralihan hak kepemilikan barang baru terjadi pada hari pembayaran sewa bulan terakhir atau apabila dilakukan pelunasan harga barang sebelum waktu yang ditentukan berakhir. Selama harga barang belum dibayar lunas, maka barang yang menjadi obyek perjanjian, misalnya Rumah dan Tanah, tetap berstatus barang sewa yang hak kepemilikannya dipegang oleh si penjual, walaupun semua surat-surat dan sertifikat adalah atas nama pembeli, sehingga status pembeli adalah penyewa, agar pembeli tidak dapat menjual atau memindahtangankan barang tersebut dalam bentuk apapun kepada pihak lain, tetapi dalam perjanjian juga di sebutkan hal yang dapat dikatakan berlawanan,yaitu pada saat bersamaan dengan lunasnya pembayaran angsuran sewa beli seluruhnya, maka pembeli akan menjadi pemilik.

DAFTAR PUSTAKA

- Amar S., Idris., Pratama. I., Anis, A. (2020). Exploring the Link between Income Inequality, Poverty Reduction and Economic Growth: An ASEAN Perspective. *International Journal of Innovation, Creativity and Change* Vol, 11(2), 24-41.
- Arief, Hanafi. 2016. *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta : PST.LKiS Pelangi Aksara
- Atrizka, D., & Pratama, I. (2022). The Influence of Organizational Leadership and Coaches on Indonesian Athletes' Adversity Quotient (Intelligence). *Revista de Psicología del Deporte (Journal of Sport Psychology)*, 31(1), 88-97.
- Atrizka, D., & Pratama, I. (2022). The Influence of Organizational Leadership and Coaches on Indonesian Athletes' Adversity Quotient (Intelligence). *Revista de Psicología del Deporte (Journal of Sport Psychology)*, 31(1), 88-97.
- Atrizka, D., Lubis, H., Simanjuntak, C. W., & Pratama, I. (2020). Ensuring Better Affective Commitment and Organizational Citizenship Behavior through Talent Management and Psychological Contract Fulfillment: An Empirical Study of Indonesia Pharmaceutical Sector. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11(1), 545-553.
- Atrizka, D., Pratama, I., Pratama, K., & Suharyanto, A. (2022). Edukasi Masyarakat Lingkungan VIII Titi Kuning Dalam Mendampingi Anak Belajar Daring. *Pelita Masyarakat*, 3(2), 118-124.

Rinaldi Ginting, Aulia Rosa Nasution & Mahalia Nola Pohan, Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi Terhadap BUMN Atas Sengketa Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan

- Atrizka, D., Pratama, I., Pratama, K., & Suharyanto, A. (2022). Edukasi Masyarakat Lingkungan VIII Titi Kuning Dalam Mendampingi Anak Belajar Daring. *Pelita Masyarakat*, 3(2), 118-124.
- Bakry, Umar Suryadi. 2016. *Pedoman Penulisan Skripsi Hubungan Internasional*, Yogyakarta : Deepublish Publisher.
- Cahyadi, L., Cahyadi, W., Cen, C. C., Candrasa, L., & Pratama, I. (2022). HR practices and Corporate environmental citizenship: Mediating role of organizational ethical climate. *Journal of Positive School Psychology*, 6(3), 17-33.
- Candrasa, L., Cen, C. C., Cahyadi, W., Cahyadi, L., Pratama, I., (2020). Green Supply Chain, Green Communication and Firm Performance: Empirical Evidence from Thailand. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11 (12), 398-406. doi:10.31838/srp.2020.12.65
- Danilwan, Y., & Dirhamsyah, I. P. (2022). The Impact of The Human Resource Practices on The Organizational Performance: Does Ethical Climate Matter?. *Journal of Positive School Psychology*, 6(3), 1-16.
- Danilwan, Y., Dirhamsyah., Pratama, I. (2020). The Impact of Consumer Ethnocentrism, Animosity And Product Judgment On The Willingness To Buy. *Polish Journal of Management Studies* 2020; 22 (2): 65-81.
- Danilwan, Y., Isnaini, . D. B. Y. & Pratama, . I. (2020) Psychological Contract Violation: A Bridge between Unethical Behavior and Trust. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11 (7), 54-60.
- Danilwan, Y.; Isnaini, D. B.; Pratama, I.; Dirhamsyah, D. 2020. Inducing organizational citizenship behavior through green human resource management bundle: drawing implications for environmentally sustainable performance. A case study, *Journal of Security and Sustainability Issues* 10(Oct): 39-52.
- Daulay, M.R.A, Barus, U.M & Rafiqi. (2019). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Produk Obat-Obatan Ilegal (Studi Kasus : BPOM Medan). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 121-128, Dngan Wanprestasi , Jakarta : Vol. 10 No. 2 Lex Jurnalica.
- Efendi, Jonaedi, Johnny Ibrahim. 2018. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok : Prenamedia Group.
- H.S, Salim. 2008. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Hakimah, Y., Pratama, I., Fitri, H., Ganatri, M., Sulbahrie, R. A. (2019) Impact of Intrinsic Corporate Governance on Financial Performance of Indonesian SMEs. *International Journal of Innovation, Creativity and Change* Vol, 7(1), 32-51.
- Harahap, R.R.M, Munawir, Z & Hidayani, S. (2019). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Atas Pemakai Kartu Kredit Tipe Gold Dengan Bank Penerbit Kartu Kredit (Studi Putusan No. 161/Pdt-G/2017/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 136-142,
- Hikmah, N. Minin, D & Isnaini. (2019). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan (Analisis Putusan Nomor. 52/PDT.G/2015/PN.RAP). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2) 2019: 194-201.
- <https://media.neliti.com/media/publications/141118-ID-tinjauan-yuridis-terhadap-adanya-wanprestasi-dalam-memorandum-of-understanding-p.pdf>
- Isnaini, D. B. Y., Nurhaida, T., & Pratama, I. (2020). Moderating Effect of Supply Chain Dynamic Capabilities on the Relationship of Sustainable Supply Chain Management Practices and Organizational Sustainable Performance: A Study on the Restaurant Industry in Indonesia. *Int. J Sup. Chain. Mgt* Vol, 9(1), 97-105.
- Izar, J., Nasution, M. M., & Ilahi, P. W. (2020). The Stages, Comparisons And Factors Of First Language Acquisition Of Two-Years-Old Male And Female Child. *Jetli: Journal of English Teaching and Linguistics*, 1(2), 63-73.
- Izar, J., Nasution, M. M., & Ratnasari, M. (2020). Assertive Speech Acts in Mata Najwa Program of Episode Gare-Gare Corona. *Lexeme: Journal of Linguistics and Applied Linguistics*, 2(1), 53-58.
- Izar, J., Nasution, M. M., Afria, R., & Harianto, N. (2021). Expressive Speech Act in Comic Bintang Emon's Speech in Social Media about Social Distancing. *Titian: Jurnal Ilmu Humaniora*, 5(1), 148-158.
- Izar, S. L., Nasution, M. M., Izar, J., & Ilahi, P. W. (2021). The The Analysis Of Cooperation Principles Use On Podcast Of Deddy Corbuzier And Nadiem Makarim "Having College Is Not Important. *JETLi: Journal of English Teaching and Linguistics*, 2(1), 23-30.

- Lubis, H., Kumar, D., Pratama, I., Muneer, S. (2015). Role of psychological factors in individuals investment decisions. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 2015, 5, pp. 397-405.
- Lubis, H., Pratama, K., Pratama, I., Pratami, A. (2019). A Systematic Review of Corporate Social Responsibility Disclosure. *International Journal of Innovation, Creativity and Change Vol*, 6(9), 415-428.
- Maggasingang, D., Solong, A., Nadhar, M., Pratama, I. (2020). The Factors Affecting the Corporate Cash Holdings in Listed Firms of Indonesia: Does Corporate Governance Matter?. *International Journal of Innovation, Creativity and Change, Vol* 14(5), 1215-1231.
- Mahkamah Agung-RI. 2005 Naskah Akdemis Tentang Intensitas Peradilan Niaga, Commercial Court. Muhammad, Abdulkadir. 2011. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Muhammad, Abdulkadir. 1993. *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Adytia Bakti.
- Marbun, D. S., Effendi, S., Lubis, H. Z., & Pratama, I. (2020). Role of Education Management to Expediate Supply Chain Management: A Case of Indonesian Higher Educational Institutions. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(1), 89-96.
- Napitupulu, O, Rafiqi & Wahyuni, W.S (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pekerjaan Optimalisasi Sistem Pengembangan Air Minum Ibu Kota Kecamatan Siantar Narumonda Kabupaten Toba Samosir (Studi Pada PT. Nugraha Tyaga Supala). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 129-135,
- Napitupulu, O, Rafiqi & Wahyuni, W.S (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pekerjaan Optimalisasi Sistem Pengembangan Air Minum Ibu Kota Kecamatan Siantar Narumonda Kabupaten Toba Samosir (Studi Pada PT. Nugraha Tyaga Supala). *JUNCTO*, 1(2) 2019: 129-135,
- Nasution, J., Dasopang, E. S., Raharjeng, A. R. P., Gurning, K., Dalimunthe, G. I., & Pratama, I. (2021). Medicinal plant in cancer pharmaceutical industry in Indonesia: a systematic review on applications and future perspectives. *perspectives*, 20, 21.
- Nasution, M. M., Izar, J., & Afifah, I. H. (2021). An Analysis of Hate Speech Against K-Pop Idols and Their Fans on Instagram and Twitter from The Perspective of Pragmatics. *JETLi: Journal of English Teaching and Linguistics*, 2(2), 91-99.
- Nugroho, A., Christiananta, B., Wulani, F., Pratama, I. (2020). Exploring the Association Among Just in Time, Total Quality and Supply Chain Management Influence on Firm Performance: Evidence from Indonesia. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(2), 920-928.
- Nu'man, A. H., Nurwandi, L., Bachtiar, I., Aspiranti, T., Pratama, I. (2020). Social Networking, and firm performance: Mediating role of comparative advantage and sustainable supply chain. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(3), 664-673.
- Nurachmad, Much. 2010. *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, Jakarta : Cetakan Pertama, Transmedia Pustaka.
- ODE, M.D.LA 2012. *Etinis Cina Indonesia Dalam Politik*, Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Pangestu, Muhammad Teguh. 2019. *Hukum Kontrak*, Makassar : CV. Sosial Politik Gebius
- Pratama, A. Minin, D. & Isnaini. (2019). Tinjauan Yuridis Peranan Pemerintah Daerah Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Baik Dalam Bidang Perizinan Pariwisata. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(1) 2019: 42-52.
- Pratama, I. (2022). Corporate Governance And Company Attributes On The Financial Reporting Timeline: Evidence Of Companies Listed On The Indonesia Stock Exchange. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, 4(3).
- Pratama, I. (2022). Tata Kelola Perusahaan dan Atribut Perusahaan pada Ketepatan Pelaporan Keuangan: Bukti dari Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 4 (3): 1959-1967
- Pratama, I., Che-Adam, N., Kamardin. N. (2019). Corporate social responsibility disclosure (CSRSD) quality in Indonesian public listed companies. *Polish Journal of Management Studies*, 20 (1), 359-371.
- Pratama, I., Che-Adam, N., Kamardin. N., (2020). Corporate Governance and Corporate Social Responsibility Disclosure Quality in Indonesian Companies. *International Journal of Innovation, Creativity and Change, Vol* 13(4), 442-463.
- Pratama, K., Lubis, H., Pratama, I., Samsuddin, S.F., & Pratami, A. (2019). Literature review of corporate social responsibility disclosure. *Journal of Advanced Research in Dynamical and Control Systems*, 11(5), 1397-1403.

Rinaldi Ginting, Aulia Rosa Nasution & Mahalia Nola Pohan, Tinjauan Yuridis Gugatan Wanprestasi Terhadap BUMN Atas Sengketa Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan

- Pratami, A., Feriyanto, N., Sriyana, J., & Pratama, I. (2022). Are Shariah Banking Financing patterns pro-cyclical? An Evidence from ASEAN Countries. *Cuadernos de Economía*, 45(127), 82-91.
- Raja G. Dejan, G, Barus, U.M & Muazzul. (2019). Tinjauan Yuridis Kompetensi Absolut Pengadilan Sebagai Faktor Penyebab Tidak Dapat Diterimannya Gugatan (Studi Kasus Putusan No 150/Pdt.G/2016/PN Lbp). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 41-51
- Ridho, S.A.P.M & Alvi, H (2019). Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen Pernikahan Terhadap Anggota TNI Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2014 (Studi Kasus Putusan No: 44-K/PM.I-02/AD/IV/2018 Pengadilan Militer I-02 Medan) *JUNCTO*, 1(1) 2019: 1-9,
- Rozakiya, A.D, Agus, S & Trisna, W. (2019). Tinjauan Hukum Terhadap Pemberian Pelayanan Kesehatan Dan Makanan Terhadap Narapidana (Studi Kasus Di Lembaga Pemasarakatan Tanjung Gusta Medan). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 19-30,
- Sandrawati, E. Siregar, M. & Isnaini. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Investor dalam Perjanjian Jual Beli Saham Dengan Hak Membeli Kembali (Repurchase Agreement) Yang Diperjualbelikan PT. OSO Securities Cabang Medan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2) 2019: 109-116
- Sandrawati, E. Siregar, M. & Isnaini. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Investor dalam Perjanjian Jual Beli Saham Dengan Hak Membeli Kembali (Repurchase Agreement) Yang Diperjualbelikan PT. OSO Securities Cabang Medan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2) 2019: 109-116
- Saragih et al., (2020). *Polish Journal of Management Studies* 2020; 21 (2): 384-397
- Saragih, J., Pratama, I., Wardati, J., Silalahi, E. F., & Tarigan, A. (2020). Can Organizational Justice Dimensions Mediate Between Leader Mindfulness and Leader-Member Exchange Quality: An Empirical Study in Indonesia Pharmaceutical Firms. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11(2), 545-554.
- Saragih, J., Tarigan, A., Pratama, I., Wardati, J., Silalahi, E. F. (2020). The Impact of Total Quality Management, Supply Chain Management Practices and Operations Capability on Firm Performance. *Polish Journal of Management Studies*, 21 (2), 384-397.
- Saragih, J., Tarigan, A., Silalahi, E. F., Wardati, J., Pratama, I. (2020). Supply chain operational capability and supply chain operational performance: Does the supply chain management and supply chain integration matters. *Int. J Sup. Chain. Mgt Vol*, 9(4), 1222-1229.
- Sari, T.I., Hasibuan, A.L., & Rafiqi. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara. *JUNCTO*, 2(1) 2020: 1-8
- Satryo Wicaksono, Frans. 2008. *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*, Jakarta Selatan : Visimedia. Slamet, Sri Redjeki. (2013). *Tuntutan Ganti Rug Dalam Perbuatan Melawan Hukum Suatu Perbandingan*
- Siagian, F.F. & Jamilah. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Alasan Penerbitan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pemilihan Kepala Daerah. *JUNCTO*, 2(1) 2020: 78-86
- Sibuea, M. B.; Sibuea, S. R.; Pratami, A.; Pratama, I.; Nasution, R. 2020. Is business friendliness enhancing energy consumption in the ASEAN region?, *Journal of Security and Sustainability Issues* 9(M): 409-419.
- Silaban, J. Minin, D. & Muazzul. (2019). Peran Polri dalam Menyelesaikan Perkara Pemakaian Tanah Tanpa Izin dari yang Berhak atau Kuasanya yang Sah. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2): 167-174
- Silitonga, K. A. A., Ahmad, . F., Simanjuntak, . C. W. & Atrizka, . D. (2020) Exploring the nexus between the HR practices and work engagement: The mediating role of Job Demand. *Systematic Reviews in Pharmacy*, 11 (7), 342-351. doi:10.31838/srp.2020.7.53
- Sinaga, A.P, Lubis, A. A & Munthe, R. (2019). Tinjauan Yuridis Permufakatan Jahat Penyalahgunaan Narkotika Berdasarkan Undang-Undang No : 35 Tahun 2009 Tentang Narkotika (Studi Putusan Nomor : 423/Pid/2018/PN. Mdn). *JUNCTO*, 1(1) 2019: 10-18,
- Sipayung, I.M. Kamello, T. Marlina & Kartika. A.(2019). Perjanjian Jaminan Fidusia Kaitan dengan Penyidikan Tindak Pidana Perlindungan Konsumen. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2): 157-166.

- Sipayung, I.M. Kamello, T. Marlina & Kartika. A.(2019). Perjanjian Jaminan Fidusia Kaitan dengan Penyidikan Tindak Pidana Perlindungan Konsumen. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 1(2): 157-166.
- Sitepu, S.R. Ediwarman & Marlina. Kebijakan Hukum Pidana Terhadap Pertanggung Jawaban Pidana Penguasaan Tanah Tanpa Hak Sebagai Tindak Pidana Ringan (Studi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam). *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*. 2(1) 2020: 33-41.
- Sujianto., Yuliani, F., Syofian., Saputra, T, Pratama, I. (2020). The Impact of The Organizational Innovativeness On The Performance Of Indonesian Smes. *Polish Journal of Management Studies* 2020; 22 (1): 513-530.
- Susilawati, E., Khaira, I., & Pratama, I. (2021). Antecedents to Student Loyalty in Indonesian Higher Education Institutions: The Mediating Role of Technology Innovation. *Educational Sciences: Theory & Practice*, 21(3), 40-56.
- Tambunan, R. W., Muchtar, M., Agustian, P., Salim, A., Aisyah, L., Marpaung, B. A., & Nasution, M. M. (2018). Critical discourse: Applying Norman Fairclough theory in recep Tayyip Erdoğan's balcony speech. *Proceedings of ISELT FBS Universitas Negeri Padang*, 6, 174-183.
- Tanjung, A. A., Ruslan, D., Lubis, I., & Pratama, I. (2022). Stock Market Responses to Covid-19 Pandemic and Monetary Policy in Indonesia: Pre and Post Vaccine. *Cuadernos de Economía*, 45(127), 120-129.
- Tarigan, R. S. (2016). Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Elearning. *uma. ac. id*.
- Tarigan, R. S. (2017). Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Academic Online Campus (AOC).
- Tarigan, R. S. (2018). Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Sistem Informasi Program Studi (SIPRODI).
- Tarigan, R. S., Azhar, S., & Wibowo, H. T. (2021). Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Aplikasi Registrasi Asrama Kampus.
- Tarigan, R. S., Wasmawi, I., & Wibowo, H. T. (2020). Manual Procedure Petunjuk Penggunaan Sistem Tanda Tangan Gaji Online (SITAGO).
- Utami, C. W., Indrianto, A. T. L., Pratama, I. (2019). Agricultural Technology Adoption in Indonesia: The Role of the Agriculture Extension Service, the Rural Financing and the Institutional Context of the Lender. *International Journal of Innovation, Creativity and Change* Vol, 7(7), 258-276.
- Utami, C. W., Sumaji, Y. M. P., Susanto, H., Septina, F., & Pratama, I. (2019). Effect of Supply Chain Management Practices on Financial and Economic Sustainable Performance of Indonesian SMEs. *Int. J Sup. Chain. Mgt* Vol, 8(1), 523-535.
- Utami, Sumaji, Susanto, Septina & Pratama, 2019 Utami, Sumaji, Susanto, Septina & Pratama
- Wardhani, I. I. Pratami, A., & Pratama, I., (2021). E-Procurement sebagai Upaya Pencegahan Fraud terhadap Pengadaan Barang dan Jasa di Unit Layanan Pengadaan Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis: Jurnal Program Studi Akuntansi*. 7 (2): 126-139
- Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi Tindak Pidana Dan Penipuan*, Jakarta : Kencana. Mahkamag Agung-RI. 2005 Naskah Akdemis Tentang Intensitas Peradilan Niaga, Commercial Court.