



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
Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Wanprestasi adalah suatu kondisi dimana debitur tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian. Selain tidak menjalankan kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian, wanprestasi dapat juga terjadi dimana debitur tidak 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 Sumurung Siregar ingin membeli rumah dinas yang pernah ditematinya 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).

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 carry out his obligations as stipulated 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 was completed 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.

Keywords: Default, State Owned 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(2) 2022: 184-192,

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."

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. (Rosalina, M. 2018).

Dalam proses pembelian Objek Aquo dapat diangsur dalam jangka waktu selambatlambatnya 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. (Syaputra, M. 2016).

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. (Hidayat, M. 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. (Sipahutar, A. 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 di atasnya 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.

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-Undang

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 KUHPerdara (Nurachmad, 2010).

Selain itu secara umum Pasal 1338 memberikan dasar yang sangat penting dalam mana para pihak membuat kontrak diluar yang tertulis dalam KUHPerdara. Pasal 1338 KUHPerdara 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 KUHPerdara. 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, D. 2017).

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

- Anas, A., & Marlina, M. (2018). Analisa Yuridis Penyidikan Tindak Pidana Illegal Logging oleh Polres Tapanuli Tengah. *JURNAL MERCATORIA*, 11(1), 61-73. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v11i1.1602>
- Arief, Hanafi. 2016. Pengantar Hukum Indonesia, Yogyakarta : PST.LKiS Pelangi Aksara
- Bakry, Umar Suryadi. 2016. Pedoman Penulisan Skripsi Hubungan Internasional, Yogyakarta : Deepublish Publisheer.
- Darwin, D., Dahlan, D., & Suhaimi, S. (2019). Analisis Yuridis Putusan Praperadilan dalam Perspektif Sistem Peradilan Pidana. *JURNAL MERCATORIA*, 12(1), 68-79.
- 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.
- Fakriyanti, dan Syamsul A., (2012), Efektifitas Pengadilan Agama Medan dalam Melakukan Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perceraian, *Mercatoria*, 5 (1): 23-43
- H.S, Salim. 2008. Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Jakarta : Sinar Grafika.
- Harahap, D. (2017). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANA PENGAWASAN PILKADA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 2015 DALAM MEWUJUDKAN DEMOKRASI DI DAERAH. *JURNAL MERCATORIA*, 10(1), 10-17. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v10i1.615>
- 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,

- Hidayat, M. (2020). Analisis Yuridis Kewenangan Otoritas Bandar Udara Terhadap Pemenuhan Hak Penumpang Jasa Penerbangan. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 3(1), 53-76. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v3i1.3497>
<https://media.neliti.com/media/publications/14118-ID-tinjauan-yuridis-terhadap-adanya-wanprestasi-dalam-memorandum-of-understanding-p.pdf>
- Krisna, L. (2016). Kajian Yuridis Sanksi Pidana Terhadap Ayah Sebagai Pelaku Tindak Pidana Pemerkosaan Menurut Qanun Nomor 6 Tahun 2014. *JURNAL MERCATORIA*, 9(2), 104-118. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v9i2.434>
- Kumala, W., Yaswirman, Y., & Ulfanora, U. (2019). Kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam Menyelesaikan Sengketa Asuransi Pasca Keluarnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 1/POJK.07/2014. *JURNAL MERCATORIA*, 12(2), 102-110. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v12i2.2748>
- 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 Aditya Bakti.
- Manao, H., dan Triono E., (2013), Kajian Yuridis atas Penangkapan dan Penahanan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Berdasarkan Hukum Acara Pidana di Indonesia (Studi Kasus Putusan Nomor: 15/Pra.Pid/2012/PN.Mdn dan Putusan Nomor: 01/Pid.Pra/Per/2012/PN.Stb), *Mercatoria*, 6 (2): 176-189
- Marianti, D., Jopi, J., & HUTAGALUNG, G. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Penjatuhan Hukuman dalam Tindak Pidana Penjualan Obat-Obatan Tanpa Izin. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 3(1), 1-8. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v3i1.3247>
- Masthura, S., (2011), Kajian Yuridis Terhadap *Contempt Of Court* di Depan Pengadilan (Studi di Depan Pengadilan Negeri Medan), *Mercatoria*, 4 (2): 116-124
- Nainggolan, N. (2016). PENYELESAIAN SENGKETA TANAH HAK GUNA USAHA PT. EMHA DENGAN KELOMPOK TANI SEKAR RUKUN DI KECAMATAN SEI SUKA KABUPATEN BATUBARA. *JURNAL MERCATORIA*, 9(1), 19-34. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v9i1.321>
- 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, F.D, dan Ferry A.S., (2012), Penyelesaian Sengketa Perdata dengan Mediasi Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008, *Mercatoria*, 5 (1): 44-55
- 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
- Pangaribuan, C. (2016). KEWENANGAN PENGADILAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN PT. TELEVISI PENDIDIKAN INDONESIA (PT. TPI) YANG MEMUAT KLAUSUL ARBITRASE (Studi Kasus Putusan Nomor 238 PK/Pdt/2014). *JURNAL MERCATORIA*, 9(1), 64-74. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v9i1.352>
- Pasaribu, O.L.H., Iman J., dan Elvi Z.L., (2008), Kajian Yuridis terhadap Putusan Bebas Tindak Pidana Korupsi (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan), *Mercatoria*, 1 (2): 130-140
- Perdana, A. (2014). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK PENGELOLAAN (HPL) ATAS TANAH DI PESISIR PANTAI TERKAIT UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA (Studi di PT. Pelindo I (Persero) Cabang Belawan). *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 96-108. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i1.662>
- Rahmayanti, R., Maulana, M., Alvin, S., & Paly, N. (2020). Analisis Yuridis terhadap Penerapan Sistem Pembuktian Terbalik Berdasarkan Undang-undang Tindak Pidana Korupsi. *JURNAL MERCATORIA*, 13(1), 29-35. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i1.3140>
- Rahmayanti, R., Naibaho, Y., & Rahtan, A. (2020). Tinjauan Yuridis terhadap Driver Grabcar sebagai Pelaku Tindak Pidana Memanipulasi Data Elektronik (Tinjauan Putusan Nomor 853/PID.SUS/2018/PNMKS). *JURNAL MERCATORIA*, 13(2), 118-130. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i2.4154>
- 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,

- Rosalina, M. (2018). Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Pada Pengadilan Negeri Stabat. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 1(2), 104-124. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v1i2.1924>
- 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 Pembuatan 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
- Siahaan, R. (2018). Penyelesaian Sengketa Perbankan Melalui Mediasi Pasca Keluarnya UU Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 1(1), 16-30. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v1i1.1610>
- Simbolon, V., Simarmata, M., & Rahmayanti, R. (2019). Tinjauan Yuridis terhadap Tindak Pidana Pembunuhan Berencana Menggunakan Besi Padat di Medan Tinjauan Kasus Nomor 2305/Pid.B/2017/Pn.Mdn. *JURNAL MERCATORIA*, 12(1), 54-67. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v12i1.2352>
- 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,
- Sinambela, R.W.N., dan Marlina, (2010), Kajian Yuridis Pembatasan Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak oleh UU NO. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat, *Mercatoria*, 3 (1):45 - 51
- Sipahutar, A. (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Anak Dari Hasil Perkawinan Siri Yang Ditelantarkan Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Perlindungan Anak. *DOKTRINA: JOURNAL OF LAW*, 2(1), 66-82. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v2i1.2383>
- Sitompul, S., & Siregar, J. (2014). PERAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN (BPSK) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN TERKAIT GOOD GOVERNANCE (Studi Kasus di BPSK Kota Medan). *JURNAL MERCATORIA*, 7(2), 208-221. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i2.671>
- Sitompul, T., & Marlina, M. (2014). ANALISIS YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA PEMILU DALAM UU NO. 8 TAHUN 2012 TENTANG PEMILU ANGGOTA DPR, DPD DAN DPRD. *JURNAL MERCATORIA*, 7(2), 161-178. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v7i2.667>
- Syaputra, M. (2016). KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENEGASAN HIEARAKI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA DALAM PERSPEKTIF STUFEN THEORIE. *JURNAL MERCATORIA*, 9(2), 95-103. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v9i2.433>
- Triana, M. (2016). ANALISIS YURIDIS TERHADAP POLIS ASURANSI KENDARAAN BERMOTOR PADA PT. ASURANSI RAYA CABANG MEDAN. *JURNAL MERCATORIA*, 9(1), 1-18. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v9i1.320>
- Wilbert, W., Wau, K., & Chelsia, V. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Perdagangan Mie Kuning Basah dengan Menggunakan Bahan Formalin (Putusan Nomor 2796/Pid.Sus/2018/PN Mdn). *JURNAL MERCATORIA*, 13(1), 62-74. doi:<https://doi.org/10.31289/mercatoria.v13i1.3645>
- Yahman. 2014. Karakteristik Wanprestasi Tindak Pidana Dan Penipuan, Jakarta : Kencana. Mahkamah Agung-RI. 2005 Naskah Akdemis Tentang Intensitas Peradilan Niaga, Commersial Court.