

SKRIPSI

ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR.240/PDT/2018/PT.PBR TENTANG WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF KEADILAN STUDI KASUS PT. BERCAHARDYAPERKASA

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh
Gelear Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



Oleh :

SUKMA
NIM : 1335006

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN FAKULTAS
HUKUM
2020**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : SUKMA
NIM : 1335006
Program Kekhususan : Hukum Perdata
No. Telp./Hp. : 082268694653
Judul Skripsi : Analisis Putusan Pengadilan
Nomor.240/Pdt/2018/Pt.Pbr Tentang
Wanprestasi Dalam Perspektif Keadilanstudi
Kasus Pt. Bercahardyaperkasa

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari skripsi ini hasil karya ilmiah/skripsi orang lain (plagiat), maka saya siap untuk dibina dan melakukan perbaikan kermballi.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Maka apabila pernyataan ini tidak benar. Maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan fakultas.

Pasir Pengaraian, 30 Juni 2020
Yang menyatakan,

SUKMA
NIM : 1335006

HALAMAN PENGESAHAN

**Analisis Putusan Pengadilan Nomor.240 /Pdt/2018/Pt.Pbr Tentang Wanprestasi
Dalam Perspektif Keadilan
Studi Kasus Pt. Bercahardyaperkasa**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*

PENYUSUN

SUKMA
NIM: 1335006



ABDUL LATIF, S.H, M.H
NIDN. 011078606



RISE KARMILIA, S.H, M.Hum
NIDN. 1004068502

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI

UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN FAKULTAS

HUKUM

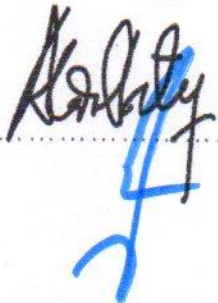
2020

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini Telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 13 Juli 2020

Tim Penguji Skripsi

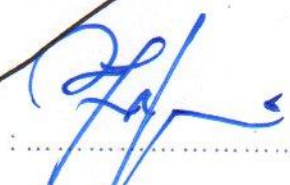
Ketua : Abdul Latif, S.H.,M.H



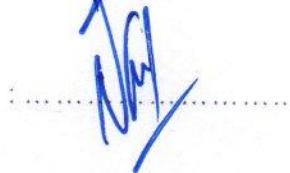
Sekretaris : Rise Karmila S.H.,M.Hum



Penguji I : Almadison, SH., M.H, Cplc, Cpcle



Penguji II : Zulkifli.,S.H.,M.H, C.LA



Penguji III : Nofrizal.,Lc.,M.H

Mengetahui,

Dekan

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran tuhan semesta alam, yang telah melimpahkan segala rahmat dan berkatnya kepada penulis, sehingga tersusunlah skripsi yang berjudul **“ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR.240/PDT/2018/PT.PBR TENTANG WANPRESTASI DALAM PERSPEKTIF KEADILAN STUDI KASUS PT. BERCAHAR DYAPERKASA”**. Skripsi tersebut melengkapi salah satu persyaratan yang diajukan dalam rangka menempuh ujian akhir untuk mendapatkan gelar kesarjanaan hukum tepatnya di fakultas hukum pasir pengaraian.

Penulis tentunya menyadari sekali bahwa dalam penulisan skripsi ini, tidak akan terbentuk apabila tidak adanya suatu motivasi serta support orang lain. Oleh sebab itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan suatu penghormatan dan ribuan terima kasih sedalam-dalamnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Adolf Bastian, M.Pd Rektor universitas Pasir pengaraian yang telah memberikan kesempatan untuk menambah ilmu.
2. Bapak Zulkifli, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian dengan sabar membimbing, menuntutn, dan mengarahkan agar selesainya penyelesaian Strata-satu ini.
3. Dosen pembimbing I Bapak Abdul Latif SH,MH dalam penulisan skripsi ini, yang selalu memberikan motivasi, meluangkan waktunya, bahkan selalu mengingatkan pada penelitian ini.
4. Dosen pembimbing II Ibuk Rise Karmilia SH,M.Hum, dalam penulisan skripsi ini, Terima kasih atas waktunya juga, yang sangat berharga dalam

membimbing penulis, sehingga penulis dapat melakukan penyelesaian perkuliahan ini termasuk dalam meneliti.

5. Bapak dan Ibu dosen Pada Prodi Ilmu Hukum Universitas Pasir pengaraian yang telah memberikan pengetahuan dan pengalamannya yang sangat berharga kepada penulis selama mengikuti pendidikan.
6. Staf Program Studi Ilmu Hukum Pasir pengaraian.
7. Seluruh Kawan-kawan Perkuliahan Fakultas Hukum yang telah berjuang bersama penulis dalam penyelesaian Skripsi ini,

Penulis sangat menyadari bahwa didalam melakukan penulisan terhadap penelitian ini banyak sekali mengalami kelemahan dan kekurangan sehingga, selalu mengharapkan kritikan dan saran dari seluruh pembaca, agar dapat dilakukannya perbaikan dikemudian hari, serta dapat dilakukannya penyempurnaan di masa yang akan datang, sehingga mampu memberikan manfaat yang sebesar-besarnya.

Rokan Hulu, 30 Juni 2020

SUKMA
NIM: 1335006

ABSTRAK

Salah satu yang sering dilakukan oleh masyarakat tentang sewa menyewa adalah tentang perjanjian sewa menyewa gedung, yang mana Gedung dalam hal ini suatu tempat atau wadah dimana dilakukannya kegiatan usaha untuk mendapatkan keuntungan kedepannya, sehingga si penyewa melakukan persewaan terhadap gedung yang ditawarkan oleh sipemilik, sehingga terjadilah perjanjian timbal balik diantara keduanya. Si pemilik gedung berhak atas uang sewa, sedangkan si penyewa berhak untuk mendapatkan fasilitas kenyamanan dalam menyewa gedungnya tersebut, sampai batas waktu yang telah ditentukan secara bersama-sama. Akan tetapi secara das solen, acapkali terjadi permasalahan hukum yang sering disebut dengan Wanprestasi, dimana penyewa gedung membatalkan sepihak dan meminta sejumlah uang yang telah dibayarkannya kepada pemilik tempat, dengan dalih kegiatan usaha tidak meingkat, kemudian kegiatan usaha diganggu orang lain, usaha bangkrut dan lain sebagainya. Hal ini tentu, memberikan suatu gambaran bahwasanya akan terjadi pemutusan sepihak atau tidak adanya pemenuhan prestasi secara menyeluruh.

Adapun masalah pokoknya adalah Bagaimana Analisis terhadap pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR tentang wanprestasi studi kasus PT. Bercahardyaperkasa, dan Apakah putusan pengadilan tinggi Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR perihal tentang wanprestasi telah mewujudkan keadilan.

Metode penelitian dalam penelitian ini yaitu Penelitian hukum normatif, metode pendekatan yang digunakan adalah metode Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach) dan Konsep (Conseptual Approach) yaitu mencari peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis dan mencari asas-asas, doktrin-doktrin serta sumber hukum dalam arti filosofis tinjauan yuridis terhadap perkara keperdataan perihal wanprestasi pada pengadilan tinggi Nomor.240/pdt/2018/pt.pbr.

Hasil penelitian dan analisisnya yaitu terkait Analisis terhadap pertimbangan hakim pada Pertama tidak tepat peristiwa hukum yang terjadi didalam putusan ini dikatakan keadaan memaksa, sebab keadaan memaksa itu memiliki ciri khusus tertentu. Kedua, masalah atau duduk perkara dalam permasalahan pada putusan ini bukanlah berbicara hutang piutang, melainkan sewa menyewa. Ketiga dalam putusan ini mengabulkan suatu tuntutan yang tidak diminta oleh Penggugat. Artinya putusan ini telah bertentangan dengan yang namanya konsep ultrapetita. . Sedangkan terkait dengan Putusan pengadilan tinggi Nomor.240/PDT/2018/PT.PBR perihal tentang wanprestasi belum mewujudkan keadilan. seharusnya permasalahan dan putusan ini dapat memenuhi unsur keadilan distributif, yang mana dapat saja dibalekan uang sewanya, akan tetapi dipotong karena mengganti rugi gedung yang mengalami kerusakan. Keadilan distributif semestinya masuk didalam putusan ini.

Kata Kunci : Sewa-menyewa, Wanprestasi, dan Keadilan hukum

ABSTRACT

One of the things that is often done by the community about renting rent is building lease agreements, in which the building in this case is a place or place where business activities are carried out to obtain future profits, so that the lessee leases out the building offered by the owner, so that this happens a mutual agreement between the two. The owner of the building has the right to rent, while the lessee has the right to obtain comfort facilities in renting the building, up to a predetermined deadline. But das solen, often there are legal problems that are often referred to as Default, where the tenant cancels unilaterally and asks for the amount of money he has paid to the owner of the place, under the pretext of business activities not increasing, then business activities are disturbed by others, bankrupt business and others so. This certainly provides an illustration that there will be a unilateral termination or a complete lack of achievement.

The main problem is How to Analyze the Judges' consideration in the Court Decision Number 240 / PDT / 2018 / PT. PBR regarding the default of PT. The light of the power, and whether the decision of the Court of Appeal No. 240 / PDT / 2018 / PT.PBR regarding the breach of justice has brought about justice.

The research method in this research is normative legal research, the approach used is the Statute Approach and Concept Concepts, namely searching for statutory regulations as the initial basis for analyzing and looking for principles, doctrines as well as legal sources in the philosophical sense of a juridical review of a civil case regarding a default in a high court Number 240 / pdt / 2018 / pt.pbr.

The results of the research and analysis are related to the analysis of judges' judgments in the first instance. The legal events that occur in this decision are said to be coercive, because coercive circumstances have certain special characteristics. Second, the problem or sit down case in the matter at this decision is not talking about debt, but rather rent. Thirdly in this ruling granted a claim that was not requested by the Plaintiff. This means that this decision has been contrary to the concept of *ultrapetita*. . Whereas related to the decision of the Court of Appeal No. 240 / PDT / 2018 / PT.PBR regarding the default that has not yet brought about justice. These issues and decisions should be able to fulfill the element of distributive justice, which can be levied on rent, but will be deducted because of compensation for damaged buildings. Distributive justice should be included in this decision.

Keywords: Rents, Defaults, and Legal justice

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Surat Pernyataan Orisinalitas	ii
Halaman Pengesahan	iii
Lembar Pengesahan	iv
Kata Pengantar	v
Abstrak	vii
Daftar Isi.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	01
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Tentang Perjanjian.....	13
2.2 Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa	17
2.3 Tinjauan Wanprestasi	22
2.4 Tinjauan Tentang Keadilan	26
2.5 Tinjauan Umum Tentang Gugatan	34
2.6 Tinjauan Tentang Force Majeure	49
2.7 Tinjauan Tentang Asas Ultrapetita	54

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	57
3.2 Metode Pendekatan.....	57
3.3 Data dan Sumber Data	58
3.4 Teknik Pengumpulan data	59
3.5 Analisis Data.....	59
3.6 Definisi Operasional	59

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Terhadap Putusan	62
4.2 Perspektif Keadilan	76
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	90
5.2 Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	93
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	