



## TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA DEPO CONTAINER YARD PT KAWASAN BERIKAT NUSANTARA PERSERO (Studi Kasus Putusan MA No.116/PK/Pdt/2015)

Paulus Tomy Prihwaskito\*, Ery Agus Priyono, Dewi Hendrawati  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [paulus.prihwaskito@gmail.com](mailto:paulus.prihwaskito@gmail.com)

### Abstrak

Industri kawasan berikat diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan para perusahaan industri dalam menjalankan roda usahanya. Diperlukannya suatu pihak yang mengatur kawasan tersebut, salah satu obyeknya adalah depo container yang harus di sewakan ,Perjanjian Sewa Menyewa adalah satu jalan keluar untuk melakukan persewaan.

Penelitian dilakukan dengan metode yuridis normatif dan spesifikasinya menggunakan deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan yaitu data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode dalam menganalisa data dilakukan secara kualitatif, komprehensif, dan lengkap.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa dalam berjalannya perjanjian banyak terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa depo container PT. Kawasan Berikat Nusantara. Wanprestasi yang tersebut menimbulkan kerugian di salah satu pihak dan diperlukannya suatu penyelesaian masalah wanprestasi tersebut.

Kata kunci : perjanjian sewa menyewa, depo container, wanprestasi

### Abstract

*Bonded area industry organized to meet the needs of industrial companies in the running wheels. It needs a party which governs the area, one object is a container depot should be leased, the Lease Agreement is one way out to do rentals.*

*Research done by the method of juridical normative and descriptive analytical uses its specifications. The type of data used, namely secondary data include primary law, secondary law materials, and legal materials tertiary. Methods in analyzing qualitative data is done, comprehensive, and complete.*

*Research and discussion of the results showed that in the passage of tort occurred in much agreement lease agreement rent a container depot PT Nusantara Bonded Area. A tort shall include losses on one hand and the need for a settlement of the problems of the tort.*

*Keywords: lease agreements, container depo,tort*

## I. PENDAHULUAN

Perkembangan industri di era globalisasi sangatlah mempengaruhi kemajuan perekonomian di dunia. Jenis-jenis industri sangat beragam dan semuanya memiliki pengaruh besar terhadap perekonomian dunia.<sup>1</sup>

Banyak jenis industri yang berkembang di Indonesia, karena industri yang banyak dan beragam maka,bisnis pengembang kawasan industri menjadi salah satu yang berkembang pesat.<sup>2</sup>

---

unduh tanggal 7 Agustus 2016 Pukul 23.59  
WIB

2

<http://dimensi.petra.ac.id/index.php/ars/artic/e/viewFile/15727/15719> di unggah pada Mei

---

<sup>1</sup><http://www.kemenperin.go.id/artikel/12021>  
Di unggah pada tanggal 15 Mei 2015 dan di

Pada awalnya di Indonesia, kawasan industri hanya dikembangkan oleh pemerintah melalui BUMN sebagai reaksi terhadap meningkatnya jumlah industri dengan dampak polusi lingkungan yang diakibatkannya, keterbatasan infrastruktur, dan masalah perkembangan kawasan permukiman yang berdekatan dengan lokasi industri<sup>3</sup>. Seiring dengan meningkatnya investasi baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri, maka pemerintah melalui Keppres No. 53 tanggal 27 Oktober tahun 1989 tentang Kawasan Industri mengizinkan usaha kawasan industri dikembangkan oleh pihak swasta. Bagi pihak swasta, kebijakan baru dibidang usaha kawasan industri ini merupakan suatu peluang usaha baru yang cukup menguntungkan, sehingga berkembanglah kawasan-kawasan industri baru yang dikelola oleh pihak swasta di pusat-pusat pertumbuhan ekonomi regional, seperti di Jabotabek dan Gerbangkertasusila.<sup>4</sup>

Selain itu pada tahun 1986, pemerintah melalui PT. Kawasan Berikat Nusantara mengembangkan Kawasan Berikat atau *Bonded Zone* dengan tujuan untuk meningkatkan ekspor non migas<sup>5</sup>. Kawasan Berikat merupakan suatu kawasan industri khusus di mana untuk melancarkan arus barang ekspor semua kegiatan kepabean 1 Berdasarkan Permendagri No. 5 Tahun 1974 diatur bahwa yang dapat diberikan lahan untuk usaha kawasan industri

adalah badan hukum yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah. untuk barang ekspor dilakukan pada kawasan tersebut dan bahan baku untuk ekspor mendapat fasilitas bebas Bea Masuk.<sup>6</sup>

PT.KAWASAN BERIKAT NUSANTARA merupakan salah satu perusahaan bisnis mengelola kawasan industri baik yang berstatus kawasan berikat (*Bonded Zone*) maupun non berikat. Pengertian kawasan berikat adalah wilayah tertentu di dalam daerah pabean Indonesia yang merupakan salah satu prasarana penunjang pengembangan ekonomi dengan menggunakan lokasi tersebut untuk meningkatkan industri pengolahan berorientasi ekspor yang mendapat insentif khusus yaitu pembebasan bea masuk dan pungutan negara lainnya. Fasilitas lain yang diberikan oleh pemerintah kepada investor di KBN bahwa 50% dari hasil produksinya dapat dipasarkan di dalam negeri serta investor (penanam modal) asing dapat memiliki saham 100%.<sup>7</sup>

Jenis jasa utama yang dilakukan oleh PT KBN meliputi jasa properti yang terdiri dari penyewaan lahan dan bangunan untuk pabrik dengan layanan "*one stop service*" yaitu pelayanan oleh satu pihak saja dan kegiatan pelayanan logistik. Bisnis Utama Jasa Properti Kegiatan jasa properti merupakan penyewaan tanah dan atau gedung pabrik kepada investor/pelanggan yang berorientasi ekspor dengan dukungan layanan *one stop service*. Pelayanan one stop

---

2000 dan di unduh pada tanggal 8 Agustus 2016 Pukul 00.03 WIB

<sup>3</sup>Loc.cit

<sup>4</sup>Op.cit

<sup>5</sup>Loc.cit

---

<sup>6</sup>Loc.cit

<sup>7</sup><http://www.kbn.co.id/bisnis-perusahaan/> di unduh pada tanggal 8 Agustus 2016 Pukul 00.07 WIB

service adalah pelayanan pemberian izin untuk kegiatan usaha para investor yang langsung diterbitkan oleh PT KBN sebagai pengelola kawasan sehingga investor tidak perlu lagi mengurus izin usahanya di instansi-instansi atau departemen terkait.<sup>8</sup>

PT KAWASAN BERIKAT NUSANTARA didirikan berdasarkan PP No. 23 Tahun 1986 yang merupakan hasil penggabungan antara PT Bonded Warehouse Indonesia dan PT Sasana Bhanda. Pada tahun 1990 melalui PP No. 31 tahun 1990 Pemerintah melikuidasi PT (Persero) Pusat Perkayuan Marunda dan digabungkan dengan PT KBN, dan tahun 1994 melalui PP No. 38 tahun 1994 menerima hasil likuidasi PT (Persero) Pengelola Kawasan Berikat Indonesia (PKBI) ke dalam PT KBN. Sejak saat itu pemegang saham PT KBN terdiri dari Pemerintah Pusat (88,7%) dan Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta (11,3%).<sup>9</sup>

PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Raya Cakung Cilincing, Jakarta Utara.<sup>10</sup> PT. KAWASAN BERIKAT NUSANTARA ini memiliki banyak rekan perusahaan pelaku industri untuk menggunakan jasanya dalam menyewakan properti mereka untuk melancarkan bisnis industri perusahaan rekan kerja mereka salah

satunya menyewakan *Depo Container Yard*<sup>11</sup>.

Mekanisme sewa-menyewa antara perusahaan pengembang kawasan industri dengan perusahaan pelaku industri diperlukan sebuah perjanjian kerjasama yang menaungi dan menjadi pedoman pelaksanaan proses sewa-menyewa tersebut. Dasar hukum perjanjian sewa-menyewa ini adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur pokoknya, yaitu barang dan harga<sup>12</sup>. Dalam tahap pembuatan perjanjian harus ada yang di dasarkan yang di beri nama itikad baik. Itikad baik sudah harus ada sejak fase pra kontrak di mana para pihak mulai melakukan negoisasi hingga mencapai kesepakatan dan tahap pelaksanaan perjanjian.<sup>13</sup>

Pasal 1347 KUHPerdara menyatakan bahwa hal – hal yang menurut kebiasaan selamanya di perjanjikan di anggap secara diam – diam di masukkan ke dalam perjanjian meskipun tidak secara tegas di perjanjikan.

Ketentuan di atas, dapat di tarik kesimpulan bahwa urutan kekuatan mengikatnya suatu perjanjian adalah: isi kontrak itu sendiri, kepatutan atau itikad baik, kebiasaan, dan undang-undang.<sup>14</sup>

<sup>8</sup><http://ptkbn.indonetwork.co.id/> di unduh pada tanggal 8 Agustus 2016 Pukul 00.10 WIB

<sup>9</sup><http://www.indonesia.go.id/in/bumn/pt-kawasan-berikat-nusantara> di unduh pada tanggal 8 Agustus 2016 Pukul 00.12 WIB

<sup>10</sup><http://www.kbn.co.id/marunda/?lang=id> diunduh pada tanggal 8 Agustus 2016 Pukul 00.16 WIB

<sup>11</sup><http://www.kbn.co.id/kegiatan> di unduh pada tanggal 8 Agustus 2016 Pukul 00.17 WIB

<sup>12</sup>R.Subekti, *Aneka Perjanjian Cetakan Kesepuluh*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 39-40

<sup>13</sup>Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta:FH-UI Pascasarjana), 2003, hlm 190

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 192

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>15</sup> PT Multicon Indrajaya Terminal yang bekerja sama dengan PT.KAWASAN BERIKAT NUSANTARA ini memiliki perjanjian sewa menyewa yang berisikan berbagai macam kesepakatan antara kedua belah pihak yang terkait. Namun, perjanjian tersebut terkadang tidak berjalan semulus dan searah dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Terkadang terjadi perbedaan antara praktek di lapangan dengan perjanjian yang telah dibentuk, hal ini membentuk situasi yang tidak terlalu menguntungkan bagi salah satu pihak<sup>16</sup>.

Membahas mengenai pelaksanaan perjanjian tersebut di lapangan terdapat beberapa permasalahan dalam hal ini PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL selaku penyewa Depo Container Yard milik PT.KBN menggugat PT.KBN karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL dalam gugatan PK (Peninjauan Kembali) kepada Mahkamah Agung, dianggap PT.KBN tidak memperbaiki kerusakan lantai beton *container yard* yang tidak sesuai dengan isi

perjanjian oleh yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu standart kualitas *depo empty* untuk kapasitas penumpukan 8 tier.<sup>17</sup>

Benda yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah sebuah lantai beton pada suatu lahan yang digunakan untuk membongkar muat kotak peti kemas (*container box*). *Depo Container Yard* tersebut disewakan oleh perusahaan BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang mau tidak mau harus dilakukan perjanjian sewa-menyewa.<sup>18</sup>

Perjanjian sewa menyewa ini pada dasarnya sama seperti perjanjian jual beli, hanya saja perbedaannya adalah, pada perjanjian jual beli benda atau barang yang telah di sepakati sudah dapat dimiliki oleh si pembeli setelah si pembeli menyerahkan uang kepada si penjual. Sedangkan pada perjanjian sewa menyewa ini, benda atau barang yang telah disepakati tidak dapat dimiliki oleh si penyewa. Si penyewa hanya dapat menikmati manfaat benda atau barang tersebut dengan menggunakannya saja dan itupun dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak. Jadi bisa dikatakan, penyewa hanya memiliki hak pakai barang untuk kurun waktu tertentu, dan tidak memperoleh hak milik atas barang tersebut.<sup>19</sup>

Di dalam perjanjian sewa menyewa *Depo Container Yard* ini pihak yang memberi sewa menyatakan hak sewa untuk dipakai

---

<sup>15</sup>Subekti, dalam buku Budiman N.P.D. *Sinaga, Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekertaris*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 11

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm. 139-140

---

<sup>17</sup>Putusan Mahkamah Agung Nomor 116 PK/Pdt/2015 hal.3

<sup>18</sup> *Loc.cit*

<sup>19</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan Kesepuluh*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 39

atas barang dengan suatu perjanjian, pihak penyewa menandatangani surat perjanjian tersebut, sekaligus sebagai suatu bukti dengan dibayarkan uang sewa *Depo Container Yard* tersebut. Untuk sewa di bayar di muka untuk setiap periode tiga bulan sekali. Dalam perjanjian ini rentang waktu dipilih per-tahun namun untuk proses pembayaran uang sewa dilakukan dalam kurun waktu tiga bulan sekali selama rentang waktu per-tahun tersebut. Pembayaran uang sewa pada saat perjanjian di adakan juga jaminannya sebagai tanggungan dalam hal ini jaminan yang di cantumkan di dalam perjanjian tersebut adalah uang sewa sebesar tiga bulan pertama yang harus di lunasi paling lambat 1 (satu) minggu setelah penandatanganan kontrak.<sup>20</sup>

Dalam pembuatan perjanjian ini, di dalamnya disebutkan jelas hak dan kewajiban masing masing pihak sekaligus sebagai pengikat secara hukum dan dapat dibuktikan apabila terjadi perselisihan atau wanprestasi antar kedua belah pihak. Sehingga apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan, para pihak dapat menuntutnya secara hukum, mengingat perjanjian tertulis tersebut memiliki kekuatan mengikat di depan hukum. Berbagai macam permasalahan bisa muncul antara perjanjian kedua belah pihak tersebut. Antara lain kehilangan, penyalahgunaan, tidak dikembalikan tepat waktu, atau segala bentuk wanprestasi atas perjanjian yang telah di sepakati. Hal tersebut tentu

saja merugikan pihak yang menyewakan secara materil.<sup>21</sup>

Berdasarkan hal tersebut, peneliti tertarik untuk membuat penelitian mengenai mekanisme, pelaksanaan dan proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa *Depo Container Yard* antara PT. Kawasan Berikat Nusantara dengan PT. Multicon Indrajaya Terminal. Adapun judul yang dipilih peneliti adalah **“Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT Kawasan Berikat Nusantara Persero (Studi Kasus Putusan MA No.116/PK/Pdt/2015)”**

dimana dengan rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan mekanisme perjanjian antara PT. Multicon Indrajaya Terminal dengan PT.KAWASAN BERIKAT NUSANTARA berkaitan dengan sewa menyewa Depo Container Yard?
2. Bagaimana penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Depo Container Yard antara PT. Multicon Indrajaya Terminal dengan PT.KAWASAN BERIKAT NUSANTARA?

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian antara PT. Multicon Indrajaya Terminal dengan PT.KAWASAN BERIKAT NUSANTARA berkaitan

---

<sup>20</sup> Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Nomor :02/SPS.DC/DRT.11.1/12/2003

---

<sup>21</sup> R.Subekti,*op.cit.* hlm. 44

dengan sewa menyewa depo container yard. Perjanjian sewa menyewa tersebut dapat diketahui hubungan hukum dan kedudukan para pihak dalam proses sewa menyewa depo container yard.

2. Untuk mengetahui sistem penyelesaian yang dilaksanakan apabila terjadi sengketa wanprestasi mengenai pelaksanaan perjanjian tersebut.

## II. METODE

Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.<sup>22</sup> Penelitian hukum empiris istilah lain yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum empiris ini bertitik tolak dari data primer. Data primer adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.<sup>23</sup> Selanjutnya penyusunan penulisan hukum menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### A. Jenis Penelitian

---

<sup>22</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 13

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 16

Penelitian hukum pada penulisan hukum ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan hukum normatif. Jenis penelitian hukum normatif adalah penelitian yang ditujukan untuk mengkaji kualitas dari norma hukum itu sendiri. Penelitian hukum normatif juga bisa disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen.

### B. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam pelaksanaan penelitian hukum ini adalah dengan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang didasarkan atas studi terhadap bahan-bahan kepustakaan atau dokumen berupa peraturan-peraturan tertulis (data sekunder).<sup>24</sup>

### C. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Penelitian deskriptif adalah studi untuk menemukan fakta dengan interpretasi yang tepat.<sup>25</sup> Interpretasi adalah pemberian kesan, pendapat, atau pandangan teoretis terhadap sesuatu.<sup>26</sup> Sehingga penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 3

<sup>25</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hlm. 89

<sup>26</sup> <http://kbbi.web.id/interpretasi> yang diunduh pada tanggal 8 Agustus 2016, Pk. 14.30

dalam masyarakat. Analitis, maksudnya dikaitkan dengan teori-teori hukum yang ada dan atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti. Dengan adanya objek penelitian dan didukung oleh data-data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diungkapkan diharapkan akan memberikan penjelasan secara cermat dan menyeluruh serta sistematis.<sup>27</sup>

#### **D. Metode Pengumpulan Data**

Berdasarkan sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini, data dikumpulkan dengan cara sebagai berikut:

Data Sekunder, yaitu data diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi.<sup>28</sup> Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.<sup>29</sup>

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka guna menemukan landasan teoritis berupa peraturan perundang-undangan maupun literatur yang berhubungan dengan objek penelitian

melalui bahan hukum.<sup>30</sup> Data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:

Peraturan Perundang-undangan, yang meliputi:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
- c. Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard antara PT.KAWASAN BERIKAT NUSANTARA dengan PT. MULTICON INDRAJAYA TERMINAL
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 116 PK/Pdt/2015
- e. Peraturan Menteri Keuangan 147/PMK.04/2011 tentang Kawasan Berikat
- f. Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 147/PMK.04/2011 tentang Kawasan Berikat

2. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

- a. Makalah dan artikel, yang berkaitan dengan pembiayaan konsumen, perjanjian, dan lain sebagainya;
- b. Buku-buku teks mengenai hukum pembiayaan konsumen, hukum perlindungan konsumen, buku-buku tentang metodologi penelitian, serta penulisan karya ilmiah;

<sup>27</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin,*op.cit.*, hlm. 25

<sup>28</sup> *Ibid*,hlm. 24

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 15

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto,*Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 53

- c. Jurnal-jurnal hukum; dan
- d. Bahan rujukan lainnya.

### **E. Metode Analisis Data**

Analisis data dilakukan secara kualitatif, komprehensif, dan lengkap. Analisis kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Komprehensif artinya analisis data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian. Lengkap artinya tidak ada bagian yang terlupakan, semuanya sudah masuk dalam analisis. Analisis data dan interpretasi seperti ini akan menghasilkan produk penelitian hukum normatif yang bermutu dan sempurna.<sup>31</sup>

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Depo *Container* antara PT. Kawasan Berikat Nusantara dengan PT. Multicon Indrajaya Terminal**

Perjanjian sewa menyewa Depo container ini mempunyai bentuk perjanjian bernama, di karenakan sudah terlihat dari judul perjanjian tersebut:

**PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA  
DEPO CONTAINER**

Nomor :  
02/SPS.DC/DRT.11.1/12/2003

Perjanjian tersebut telah memenuhi Asas kebebasan mengadakan kontrak (kebebasan berkontrak) karena perjanjian yang dibuat ini secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan tentu saja Asas konsensualisme karena dalam isi perjanjian para pihak setuju mengenai prestasi yang di perjanjikan mengenai hal pokok yaitu Penyewaan depo container oleh PT. Kawasan Berikat Nusantara dan PT. Multicon sepakat untuk membayar uang sewanya.

Menurut jenisnya perjanjian sewa menyewa ini adalah perjanjian Timbal Balik karena hak dan kewajiban di bebaskan kepada kedua belah pihak dan termasuk perjanjian Konsensual karena telah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak.

Pelaksana perjanjian yaitu Prestasi yang dilakukan oleh PT. Kawasan Berikat Nusantara menyerahkan depo container yard untuk digunakan PT. Multicon dalam jangka waktu tertentu dan membayar uang sewanya.

#### **A. Pra Kontrak**

Sebelum kontrak di susun, ada empat hal yang harus di perhatikan oleh para pihak. Keempat hal itu meliputi: identifikasi kecakapan menurut Hukum Para Pihak yang akan membuat kontrak, Perundingan/penawaran Maksud dan Tujuan Para Pihak untuk Membuat Kontrak, identifikasi nota kesepahaman sebagai Persetujuan Pendahuluan Para Pihak untuk membuat kontrak (*Memorandum of Understanding*) dan formulasi

---

<sup>31</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 127

pernyataan kehendak para pihak yang di sepakati dalam kontrak.<sup>32</sup>

Perjanjian kerjasama mengenai sewa menyewa lahan Depo container antara PT. Kawasan Berikat Nusantara atau di singkat PT.KBN dengan PT. Multicon Indrajaya Terminal di mulai dengan identifikasi kecakapan menurut hukum para pihak, dalam tahap ini PT. Multicon di wakili oleh seorang Direktur utama nya sendiri Tn. Admi Umar bertemu langsung dengan Direktur utama PT. KBN yaitu Tn. Agus Supriyanto<sup>33</sup>, oleh karena itu kecakapan para pihak yang akan membuat kontrak perlu di identifikasi, sehingga dapat di pastikan bahwa para pihak mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum khususnya membuat kontrak.<sup>34</sup>

Tahap selanjutnya negoisasi maksud dan tujuan para pihak untuk membuat kontrak dalam isi perjanjian Sewa Menyewa Depo container ini menyebutkan:

### **Pasal 2**

#### **TUJUAN PENYEWAAAN**

1. **PIHAK KEDUA** akan menggunakan *Depo Container* tersebut untuk tujuan sesuai dengan perizinan yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA** yaitu

penumpukan container serta mentaati tata tertib yang diterbitkan oleh **PIHAK PERTAMA**.

2. **PIHAK KEDUA** akan membangun gedung kantor 3 (tiga) lantai seluas 612 M2, 4 (empat) buah pos pengamanan, pengolahan limbah (*waste water treatment*), listrik 213 KVA serta pagar tembok keliling untuk menunjang kegiatan usaha **PIHAK KEDUA**

Kutipan pasal diatas jelas bahwa tujuan dari PT. Multicon yang diwakili oleh Direktur utamanya adalah untuk menyewa lahan untuk penumpukan container dan membangun gedung kantor dan fasilitas penunjang lainnya.

Tahap selanjutnya adalah deskripsi nota kesepahaman sebagai persetujuan para pihak untuk membuat kontrak (*Memorandum of Understanding*), hal ini di lakukan untuk menjelaskan hal hal yang tertuang dalam kontrak membuat Berita Acara Kesepakatan antara PT. KBN dan PT. Multicon Indrajaya Terminal No.005/BAK/DIRUT/07/2003/MRD pada tanggal 22 Juli 2003 beserta addendum MOU No.006/BAK/DIR/08/2003/MRD pada tanggal 20 Agustus 2003, addendum MOU II No.08/BAK/DIR/09/2003/MRD pada tanggal 24 September 2003 dan addendum MOU III No.030/BAK/DIR/XII/2003/MRD pada tanggal 08 Desember 2003.<sup>35</sup>

<sup>32</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Bandung: Mandar Maju.2012), hlm.160-176

<sup>33</sup> PERJANJIAN SEWA MENYEWAA DEPO CONTAINER No.02/SPS.DC/DRT.11.1/12/2003,hlm.1

<sup>34</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Bandung: Mandar Maju.2012), hlm.161

<sup>35</sup> PERJANJIAN SEWA MENYEWAA DEPO CONTAINER No.02/SPS.DC/DRT.11.1/12/2003,hlm.1

Tahap terakhir adalah formulasi pernyataan kehendak para pihak yang disepakati dalam kontrak, maksud dan tujuan yang telah disepakati oleh para pihak dalam penawaran/perundingan dan MoU yang harus diakomodasi, dinyatakan dan diformulasikan dalam kontrak. Tahapan ini merupakan paling krusial karena menentukan isi atau substansi kontrak yang diformulasikan secara normatif dalam wujud pasal pasal yang merupakan norma norma hukum kontraktual yang bersifat kebolehan, suruhan dan larangan.<sup>36</sup>

Dalam isi Perjanjian Sewa Menyewa Depo Container dituangkan berjumlah 23 pasal yang setiap pasal berisi, seperti jangka waktu sewa menyewa, harga sewa, service charge, fasilitas yang akan di dapat, uang jaminan, cara pembayaran harga sewa, service charge dan uang jaminan, hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan, dan putusannya perjanjian dan lain lain.

Para pihak menyetujui hal berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa depo container ini telah disepakati dan di buat dalam dua rangkap, maka di lanjutkan penandatanganan dengan di sertai materai 6000 di masing masing perjanjiannya.

Syarat syahnya Sewa Menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah mengikat pada titik tercapainya sepakat mengenai unsur unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Sifat konsensual tersebut di tegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi:

“Jual-beli di anggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum di serahkan maupun harganya belum di bayar.”

Jadi, perjanjian sewa menyewa telah sah menurut hukum karena kedua belah pihak yang ada dalam perjanjian telah sepakat akan seluruh isi perjanjian dan bersedia menandatangani nya, dan perjanjian telah di anggap berjalan dan mengikat keduanya walaupun belum di serahkannya lahan Depo Container oleh PT. KBN atau belum adanya pembayaran harga sewa, service charge dan uang jaminan oleh PT. Multicon.

#### **B. Pelaksanaan Kontrak**

Perjanjian sewa menyewa depo container antara PT. Kawasan Berikat Nusantara dengan PT. Multicon Indrajaya Terminal ini di buat bertujuan untuk mengikat kedua belah pihak dalam suatu kegiatan sewa menyewa, di mana pihak PT. Multicon Indrajaya terminal sebagai penyewa yang mempunyai hak menerima prestasi dan berkewajiban membayarkan harga sewa, service charge dan uang jaminan sesuai kesepakatan, dan kewajiban dan hak lainnya seperti tertera dalam pasal berikut:

Pasal 12

#### **HAK & KEWAJIBAN PIHAK KEDUA**

1. **PIHAK KEDUA** dapat mendirikan bangunan kantor, workshop, dan sebagainya di

<sup>36</sup> Muhammad Syaifuddin, *op.cit*, hlm.161

atas depo container yang disewakan dengan izin tertulis terlebih dahulu dari **PIHAK PERTAMA**.

2. **PIHAK KEDUA** tidak diperbolehkan membuat sumur bor atau galian galian lain di atas Tanah dan Bangunan yang disewakan tanpa izin tertulis terlebih dahulu dari **PIHAK PERTAMA**.
3. **PIHAK KEDUA** harus mempunyai Satuan Pengamanan (Satpam) dengan biaya **PIHAK KEDUA** sendiri untuk menjaga keamanan di dalam wilayah usaha **PIHAK KEDUA**, dan Satpam **PIHAK KEDUA** tersebut harus selalu berkoordinasi dengan Satpam **PIHAK PERTAMA**.

Melihat dari isi kutipan pasal di atas, dapat di simpulkan bahwa PT. Multicon Indrajaya Terminal sebagai pihak penyewa di haruskan untuk merawat lahan depo container dengan baik dan di perbolehkan untuk mendirikan gedung kantor untuk menunjang usahanya, namun tidak di perbolehkan untuk membuat sumur bor karena sumber air bersih di dalam perjanjian ini di atur berbeda.

Pihak PT. Kawasan Berikat Nusantara sebagai yang menyewakan mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi yaitu menyerahkan lahan depo container dan juga mempunyai hak untuk menerima pembayaran dari pihak penyewa. Hak dan kewajiban lain tertera pada kutipan pasal 11 dalam Perjanjian sewa menyewa depo container berikut:

Pasal 11

**HAK & KEWAJIBAN PIHAK  
PERTAMA**

1. **PIHAK PERTAMA** akan memelihara dan merawat seluruh lingkungan wilayah usaha **PIHAK PERTAMA** diluar area yang disewa **PIHAK KEDUA**, termasuk memelihara kebersihan dan kelestarian lingkungan, penghijauan serta sarana sarana yang digunakan secara bersama sama di wilayah usaha **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK PERTAMA** akan melakukan tindakan tindakan pencegahan untuk menjaga keamanan dalam lingkungan wilayah usaha **PIHAK PERTAMA**
3. **PIHAK PERTAMA** berkewajiban membangun Depo container sesuai standar kualitas depo empty untuk kapasitas penumpukan 8 tier.
4. **PIHAK PERTAMA** berkewajiban memperbaiki semua jenis kerusakan yang timbul baik akibat pemakaian sebagaimana tersebut dalam Pasal 12 ayat (1) maupun akibatnya terjadi perubahan kontur tanah seperti : deformasi tanah, longsor dan rekahan tanah akibat pergeseran lapisan tanah/gempa bumi, selama 5 (lima) tahun terhitung sejak serah terima tanah tanggal 1 Oktober 2003 sampai dengan 30 September 2008, selanjutnya kewajiban perbaikan depo container menjadi beban **PIHAK KEDUA**.
5. **PIHAK PERTAMA** berkewajiban memperbaiki kerusakan selambat lambatnya 3 (tiga) bulan sejak diterimanya laporan secara tertulis **PIHAK**

**KEDUA** kepada **PIHAK**  
**PERTAMA.**

Melihat kutipan pasal di atas dapat di simpulkan bahwa PT. Kawasan Berikat Nusantara diwajibkan untuk memelihara wilayah usahanya sendiri dan mencegah tindakan tindakan yang mengancam keamanan di wilayah usahanya sendiri.

Yang sangat terpenting dalam kutipan pasal di atas ialah ayat (3) yaitu PT. Kawasan Berikat Nusantara harus dan diwajibkan membangun depo container sesuai standar kualitas depo empty untuk kapasitas penumpukan 8 tier, karena merupakan menjadi objek sewa dan sebagai suatu faktor terjadinya perjanjian sewa menyewa ini.

Untuk melindungi objek sewa maka kesimpulan pasal di atas Pihak PT. Kawasan Berikat Nusantara diwajibkan memperbaiki segala kerusakan yang timbul terhadap objek sewa selama 5 (lima) tahun, namun setelah itu tidak menjadi tanggung jawab PT. Kawasan Berikat Nusantara lagi.

Namun dalam berjalannya perjanjian sewa menyewa depo container tersebut adanya tindakan wanprestasi dari PT. Multicon Indrajaya Terminal yaitu menunggak uang sewa dan dan uang service charge dari tahun 2004 sampai oktober 2010. Dalam pembahasan berikutnya akan di bahas tentang wanprestasi yang dilakukan selama kontrak berjalan dan sampai kontrak di batalkan oleh Mahkamah Agung.

**2. Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Depo****Container Yard Antara Perusahaan Industri Dengan PT Kawasan Berikat Nusantara**

Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, di mana salah satu pihak tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan pihak tersebut punya unsur salah atasnya.<sup>37</sup> Sehingga pada dasarnya, untuk mengatakan salah satu pihak itu wanprestasi, maka harus di buktikan bahwa ada unsur salah pada pihak tersebut atas tidak di penuhi kewajiban dengan baik.<sup>38</sup> Dalam perjanjian sewa menyewa depo container antara PT. Kawasan Berikat Nusantara dengan PT. Multicon Indrajaya Terminal ini dapat dikatakan melakukan wanprestasi. Wanprestasi yang terjadi adalah menunggak atau terlambat membayar harga sewa yang tidak sesuai dengan waktu dan jumlah harga sewa yang telah di tentukan dalam isi perjanjian sewa menyewa tersebut. Wanprestasi yang dimaksud adalah:

- a. Bahwa sejak tahun 2004 sampai dengan april 2008 PT. Multicon mempunyai tunggakan pembayaran sewa sebesar Rp. 4.951.092.972 (empat milyar Sembilan ratus lima puluh satu juta Sembilan ratus tujuh puluh dua rupiah). Terhadap tunggakan tersebut telah dilakukan addendum II pada tanggal 28 Agustus 2008 yang pada pokonya

<sup>37</sup>J.Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012), hlm.3

<sup>38</sup>J.Satrio, *op.cit.* hlm.99

- berisi outstanding sebesar Rp. 4.952.092.972 akan dibayarkan dalam 20 kali cicilan setiap tanggal 15 bulan berjalan terhitung sejak tanggal 15 juli 2008 sampai dengan Februari 2010, tidak termasuk perhitungan pembayaran uang sewa bulan berjalan
- b. Sampai bulan November 2008 PT. Multicon baru memenuhi kewajiban Rp. 2.898.582.289 sedangkan terhadap pembayaran bulan berjalan sama sekali tidak melakukan pembayaran sehingga sesuai dengan hasil perhitungan kewajiban per januari 2009 total kewajiban yang harus di bayar adalah Rp. 5.508.048.204
- c. Pihak PT. Multicon kembali melakukan penjadwalan ulang untuk melunasi tunggakan terhitung dari Februari 2009 sampai dengan April 2009, dan sampai April 2009 pihak PT. Multicon hanya mampu memenuhi kewajibannya sebesar Rp. 742.663.947
- d. Pada tanggal 28 Oktober 2009 kembali melakukan penjadwalan ulang terhadap tunggakan sewa, yaitu sebesar Rp. 4.911.959.118 (sudah termasuk perhitungan pembayaran uang sewa bulan berjalan) yang harus dibayar pada bulan November 2009 sebesar Rp. 2.500.000.000 dan sisanya sebesar Rp. 2.411.995.118 dibayar pada bulan Desember 2009. Pada kenyataannya PT. Multicon tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang disepakati dan hanya membayar
- Rp. 2.405.489.669 pada bulan Desember 2009 dengan di tambah uang sewa bulan berjalan seluruh tunggakan sewa harus dibayar per Desember 2009 adalah sebesar Rp. 3.280.056.363
- e. Terhadap tunggakan pembayaran sewa lahan tersebut telah memberikan surat peringatan I kepada PT. Multicon pada tanggal 5 Januari 2010 melalui surat Nomor 05/SBA/LOG/12.3/1/2010 namun tetap tidak diindahkan dan kembali memberikan surat peringatan II pada tanggal 12 Maret 2010 melalui Surat Nomor 36/SBA/DOP.12.3/03/2010 yang isinya meminta PT. Multicon untuk melunasi tunggakan uang sewa paling lambat bulan April 2010.
- Dalam teorinya seorang pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak, yang dapat di nyatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 macam wujudnya, yaitu:<sup>39</sup>
1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
  2. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya
  3. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya
  4. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak
- Terhadap poin e diatas sudah jelas PT. Kawasan Berikat telah melayangkan somasi sebanyak 2 kali dan Pihak PT. Multicon tidak mengindahkannya. Kesimpulan yang di dapat adalah Tidak dipenuhinya somasi menempatkan debitor dalam keadaan lalai dan keadaan lalai

---

<sup>39</sup> Muhammad Syaifuddin, *op.cit* ,hlm. 338

memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara) atau pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa di sertai ganti rugi (Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara)

Penyelesaian melalui pengadilan pada umumnya karena di dasarkan:<sup>40</sup>

- 1) Pembatalan kontrak yang dituntut satu pihak
- 2) Pemutusan kontrak secara sepihak
- 3) Wanprestasi yang dilakukan satu di antara dua pihak
- 4) Perbuatan melawan hukum

PT. Kawasan Berikat Nusantara menuntut ganti rugi dengan rincian sebagai berikut

Uang Sewa yang tertunggak sampai dengan Oktober 2010	Rp. 6.420.510.676
Bunga uang sewa yang tertunggak dari tahun 2004	Rp. 11.243.847.799
Ganti rugi terhadap semua biaya pembangunan dan perbaikan lahan depo container	Rp. 35.589.405.351
Bunga atas pembangunan dan	Rp. 293.099.205.326

perbaikan lahan depo container	
Biaya perbaikan kerusakan lahan depo container yang terjadi setelah tanggal 30 September 2008	Rp. 34.589.405.351
Kerugian atas potensi pendapatan yang diharapkan	Rp. 95.069.329.000
Biaya kerusakan jalan	Rp. 33.000.000.000
Biaya kerusakan lingkungan	Rp. 5.000.000.000
Biaya pengamanan	Rp. 2.500.000.000
Biaya operasional dan lain lain penyelesaian masalah	Rp. 10.000.000.000

Tunggakan pembayaran harga sewa yang di lakukan oleh PT. Multicon Indrajaya Terminal dapat di katakan sebagai pelaksanaan prestasi yang tidak sebagaimana mestinya. PT. Multicon telah lalai memnuhi kewajibannya dan sama sekali tidak menunjukkan adanya itikad baik untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya yang tertunggak secara tunai sehingga rasa kepercayaan PT.

<sup>40</sup>Ibid ,hlm. 392

Kawasan Berikat Nusantara terhadap PT. Multicon sudah tidak ada maka berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata :

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

PT. Kawasan Berikat Nusantara menuntut kepada PT. Multicon Indrajaya Terminal melalui tuntutan konvensi untuk pembatalan perjanjian sewa menyewa depo container Nomor : 02/SPS.DC/DRT.11.1/12/2003 beserta addendumnya dan sebelum menginginkan pembatalan perjanjian telah memberitahukan kepada PT. Multicon Indrajaya Terminal melalui surat nomor 0106/SBA/DRT.12.3/07/2010 tanggal 30 Juli 2010 adalah sah. Melihat ketentuan Pasal 1572 KUHPer adalah:

Jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak lainnya bahwa ia hendak menghentikan sewa menyewa maka si penyewa meskipun tetap menikmati barangnya tidak dapat memajukan tentang adanya suatu penyewaan ulang secara diam diam.

Dipertegas lagi oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu dalam ketentuan pasal 19 butir 1 perjanjian Sewa menyebutkan : Apabila perjanjian ini berakhir sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 16, pasal 17, pasal 17 dan pasal 18 perjanjian ini, maka **PT.**

**Multicon** wajib menyerahkan Depo container dalam keadaan kosong dan baik kepada **PT. KBN**, dalam jangka waktu selambat lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah dikeluarkannya permintaan/pemberitahuan secara tertulis oleh **PT. KBN** kepada **PT. Multicon** untuk melakukan pengosongan dan penyerahan tersebut.

Melalui konvensi PT. Kawasan Berikat Nusantara menuntut ganti rugi sebesar Rp. 526.511,703.995 (lima ratus dua puluh enam milyar lima ratus sebelas juta tujuh ratus tiga ribu sembilan ratus sembilan puluh lima rupiah) dan kerugian immaterill sebesar Rp. 50.000.000.000.000 (lima puluh triliyun rupiah). Majelis hakim mengabulkan pembayaran ganti rugi materill kepada PT.KBN sebesar Rp. 81.776.334.544 (delapan puluh satu milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta tiga ratus tiga puluh empat ribu lima ratus empat puluh empat rupiah), menyatakan PT. Multicon adalah pihak yang beritikad tidak baik. Namun perjanjian sewa menyewa masih tetap berlaku dan berjalan.

Analisis yang tepat untuk putusan tersebut diatas memang sudah seharusnya penggantian kerugian yang di dapat karean salah satu pihak telah wanprestasi dan satu pihak lainnya di rugikan dan mengganggu kegiatan usaha PT. KBN yang seharusnya pembayaran uang sewa dibayarkan sesuai yang ada dalam isi Perjanjian sewa menyewa namun tidak di laksanakan oleh PT. Multicon, sehingga menimbulkan kerugian materill dan immaterill dalam tujuan menjalankan

usaha PT. Kawasan Berikat Nusantara yang memang harus diganti kerugian tersebut.

Melihat dari pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2750 K/Pdt/2012 tanggal 29 Agustus 2013 bahwa PT. Kawasan Berikat Nusantara dikabulkan permohonan kasasinya untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa depo container, dan amar putusan mengatakan, menyatakan PT. Multicon Indrajaya Terminal telah wanprestasi dan putus hubungan sewa menyewa Depo Container Nomor 02/SPS.DC.DRT.11.1/12/2003 dan serta segera untuk menyerahkan kepada PT.KBN dalam keadaan kosong tanpa syarat dan tanpa adanya beban tanggungan apapun.

Penggantian Kerugian timbul karena tidak terpenuhinya suatu perikatan diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya (pasal 1243 KUHPerdata)<sup>41</sup>

Menghukum PT. Multicon untuk membayar ganti rugi kepada PT. KBN sebesar Rp. 6.805.741.317 (enam milyar delapan ratus lima juta tujuh ratus empat puluh satu ribu tiga ratus tujuh belas rupiah) secara tunai dan seketika. Upaya hukum lanjutan oleh PT. KBN diatas untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa dan memang benar di kabulkan dan mendapat ganti rugi selanjutnya. Dapat disimpulkan bahwa memang dikarenakan perjanjian belum dibatalkan pada putusan sebelumnya maka kali ini memperoleh ganti rugi tambahan

sebesar Rp. 6.805.741.317 (enam milyar delapan ratus lima juta tujuh ratus empat puluh satu ribu tiga ratus tujuh belas rupiah) karena perjanjian masih berlanjut sampai putusan kasasi ini dikeluarkan.

Upaya hukum kembali dilakukan oleh PT. Multicon dengan Peninjauan Kembali dikarenakan tidak menerima keputusannya yang harus membayar ganti rugi yang tertera di atas sebesar 81 milyar dan anti rugi tambahan sebesar 6 milyar. Amar putusannya adalah tidak ada ke khilafan hakim dalam memutus perkara pada kasasi dan pertimbangan hakim sudah tepat adanya. Maka permohonan peninjauan kembali harus ditolak.

Analisisnya bahwa dalam tingkat kasasi sebenarnya sudah mempunyai keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan terasa sia sia saja dalam melakukan Peninjauan Kembali karena terlihat janggalnya keputusan Mahkamah Agung tersebut. Perjanjian Sewa menyewa ini seharusnya yang telah di sepakati oleh para pihak di laksanakan sesuai dengan pretasi atau kewajiban yang ada dalam perjanjian, apabila ada suatu wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak sudah pasti pihak yang di rugikan akan mendapat penggantian kerugian dari si yang wanprestasi.

#### **IV. KESIMPULAN**

Perjanjian sewa menyewa depo container PT. Kawasan Berikat Nusantara dengan PT. Multicon Indrajaya Terminal tidak banyak di jelaskan tentang objek sewa yang akan di sewakan kepada PT. Multicon Indrajaya Terminal

---

<sup>41</sup> Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta : Pohon Cahaya, 2012), hlm.23

sehingga dapat merugikan pihak penyewa apabila terjadi sengketa namun, karena perjanjian sewa menyewa depo container ini sah karena para pihak telah menyetujui perjanjian sewa menyewa depo container dengan menandatangani perjanjian sewa menyewa depo container tersebut, yang mengacu pada Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Multicon dengan menunggak, menunda dan hanya membayar sebagian uang sewa dan service charge menjadi sangat terlihat karena dalam perjanjian telah di atur dengan jelas waktu dan seberapa besar uang sewa, service charge dan uang jaminan yang harus mereka bayar, tetapi mereka tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban yang sudah tertera dalam klausula kontrak. Ketika dalam penyelesaian melalui pengadilan yang mereka pilih sudah sangat jelas bahwa mereka wanprestasi karena kewajiban mereka tidak dilaksanakan dengan baik.

## V. DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2004)
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004)
- Budiman N.P.D. Sinaga, *Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekertaris*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2005)
- Budiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010)
- Busro Achmad, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2012)
- J.Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012)
- Khairandy Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta:FH-UI Pascasarjana, 2003)
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013)
- Nazir Moh, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003)
- Patrik Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju. 1994)



R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bumi Cipta, 1997)

R.Subekti, *Aneka Perjanjian Cetakan Kesepuluh*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995)

R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1987)

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986)

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994)

Syaifuddin Muhammad, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2012)

Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002)

Widagdo Setiawan, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT Prestasi Pustakarya, 2012)