



Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Lahan Pemerintah Daerah Berdasarkan Buku III KUHPer dan PP No. 27 Tahun 2014 (Studi Kasus Auning Pedagang Stadion Maulana Yusuf Serang)

Siti Safitri¹, Dede Agus² dan Rully Syahrul Mucharro^{3,*}

^{1,2,3}Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, I111210052@untirta.ac.id

ARTICLE INFO

Received: 06 September 2025

Accepted: 06 Oktober 2025

Available Online: 10 Oktober 2025

Keywords:

Lease Agreement; State Property Management; Legal Certainty; Government Regulation No. 27/2014; Normative Juridical Analysis.

Correspondence

*Nama: Siti Safitri

Email:



Copyright: © 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the implementation of the land lease agreement at Maulana Yusuf Stadium in the development of traders' auning between the Tourism and Sports Office and Basyar Alhafi, and to assess its legal consequences when reviewed from Book III of the Civil Code and Government Regulation Number 27 of 2014 concerning the Utilization of State Property. The research employs a normative juridical method using statutory, conceptual, and case approaches, supported primarily by secondary data and complemented by primary data. The analysis is carried out qualitatively. The findings show that the cooperation agreement formed between the Tourism and Sports Office and Basyar Alhafi did not comply with the required procedures because it was made without discussion or approval from the Mayor of Serang as the authorized holder of regional property management. This procedural defect renders the agreement inconsistent with applicable laws and regulations. Furthermore, the agreement cannot be canceled unilaterally because the tenant, Basyar Alhafi, rejected the cancellation. In conclusion, the dispute requires the Tourism and Sports Office to submit a lawsuit to the Serang District Court to annul the agreement and restore control over the regional property.

Pendahuluan

Perjanjian sewa merupakan kesepakatan bagi para pihak untuk memanfaatkan suatu objek dalam jangka waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1548–1600 KUHPerdata. Keabsahan perjanjian ini bergantung pada terpenuhinya unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal sesuai Pasal 1320 KUHPerdata. Pelanggaran terhadap prestasi yang diperjanjikan melahirkan wanprestasi yang menimbulkan kewajiban ganti rugi sebagaimana diatur Pasal 1234 KUHPerdata. Prinsip ini sejalan dengan pandangan bahwa wanprestasi merupakan ketidakmampuan debitur memenuhi kewajiban yang dijanjikan, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang dirugikan (Nur Azza Morlin Iwanti & Taun, 2022).

Permasalahan wanprestasi terlihat dalam perjanjian sewa lahan untuk pembangunan kios (auning) antara Kepala Dinas Pariwisata, Kepemudaan, dan Olahraga Kota Serang dengan Basyar Alhafi sebagai pihak swasta. Perjanjian kerja sama tersebut dibuat tanpa melalui prosedur pembahasan dengan Wali Kota sebagai pemegang kewenangan atas Barang Milik Daerah

sebagaimana diwajibkan dalam PP No. 27 Tahun 2014, serta bertentangan dengan ketentuan pembayaran sewa yang harus dilakukan sebelum penandatanganan kontrak. Hingga pembangunan kios berlangsung, pembayaran sewa belum dilakukan oleh pihak penyewa, sehingga prosedur pemanfaatan BMD tidak terpenuhi.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa berbagai perjanjian sewa aset pemerintah kerap menghadapi persoalan prosedural. [Muslim dan Busro \(2022\)](#), dalam studi mengenai pelaksanaan sewa ruko di Semarang Barat, menemukan bahwa banyak perjanjian dibuat tanpa memperhatikan prosedur administratif yang benar sehingga menimbulkan persoalan kepastian hukum. Penelitian [Mytaros \(2021\)](#) mengenai perjanjian sewa Barang Milik Daerah di Surabaya juga mengungkap bahwa pelaksanaan sewa tetap harus merujuk pada aturan prestasi Pasal 1234 KUHPerdata untuk menjamin keabsahan kontrak dan kepatuhan pada prosedur pemanfaatan BMD. Sementara itu, [Nawas \(2021\)](#) mencatat bahwa beberapa perjanjian pemanfaatan aset daerah dibuat secara sepihak dan tidak memuat klausul ganti rugi, sehingga pemerintah tidak memiliki dasar hukum yang kuat ketika pihak swasta melakukan ingkar janji. Seluruh penelitian tersebut menegaskan pentingnya mekanisme yang patuh hukum dalam pemanfaatan aset pemerintah untuk menghindari sengketa keperdataan.

Berbeda dari penelitian sebelumnya, penelitian ini memiliki kebaruan karena secara bersamaan menelaah hubungan antara cacat prosedural pemanfaatan Barang Milik Daerah dan wanprestasi penyewa dengan mengaitkan ketentuan Buku III KUHPerdata dan PP No. 27 Tahun 2014. Kasus auning di Kota Serang menunjukkan urgensi penelitian ini karena ketidaksesuaian prosedur dapat menimbulkan kerugian negara serta ketidakpastian hukum bagi pemerintah daerah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa lahan auning berdasarkan ketentuan KUHPerdata dan regulasi pemanfaatan Barang Milik Daerah, menjelaskan bentuk wanprestasi serta akibat hukumnya, serta memberikan gambaran mengenai pentingnya penerapan prinsip kepastian hukum dalam pengelolaan aset pemerintah daerah ([Muslim & Busro, 2022](#); [Mytaros, 2021](#); [Nawas, 2021](#)).

Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif-empiris, yaitu perpaduan antara analisis terhadap norma hukum tertulis dan studi atas fakta yang terjadi di lapangan. Pendekatan normatif dilakukan dengan menelaah KUHPerdata, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, serta peraturan lain yang mengatur pengelolaan barang milik daerah. Data sekunder yang digunakan meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan serta penelusuran dokumen hukum. Tujuan pendekatan ini adalah untuk memahami struktur norma yang mengatur objek penelitian dan memetakan dasar-dasar hukum yang relevan ([Widyastuti, Hamzani, & Aryani, 2024](#)).

Pendekatan empiris digunakan sebagai pelengkap untuk menggambarkan praktik pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan aset daerah. Data primer dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti pejabat pengelola barang milik daerah dan pihak penyewa, guna memperoleh informasi faktual mengenai proses pelaksanaan perjanjian, kepatuhan pada prosedur, serta potensi wanprestasi yang muncul. Seluruh data diolah dengan analisis deskriptif kualitatif

melalui proses reduksi, pengorganisasian, dan penarikan kesimpulan, sehingga menghasilkan pemahaman yang utuh tentang kesesuaian antara aturan hukum dan realitas empiris.

Hasil dan Pembahasan

Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan Stadion Maulana Yusuf Dalam Pembangunan Auning Pedagang Antara Disparpora Dengan Basyar Alhafi Selaku Pihak Swasta Apabila Dikaitkan Dengan Buku III KUHPER Dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014

Pembangunan merupakan wujud nyata dari pelaksanaan konstitusi negara dalam mencapai cita-cita dan tujuan negara yang dapat memberikan suatu kesejahteraan dan keadilan bagi setiap masyarakat sebagaimana yang diamanatkan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam pelaksanaan pembangunan khususnya pembangunan daerah, ketersediaan sarana dan prasarana diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang berguna bagi kepentingan umum. Bentuk alternatif dalam pelaksanaan pembangunan daerah dapat diterapkan dengan cara keterlibatan pihak swasta atau perorangan untuk ikut berpartisipasi baik secara langsung dalam pembangunan proyek milik daerah maupun melalui perjanjian sewa menyewa Barang Milik Daerah (BMD) yang berupa tanah atau bangunan dengan pihak swasta atau pihak perorangan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Keterlibatan pihak swasta atau pihak perorangan dalam suatu kerjasama pembangunan daerah bukanlah suatu hal yang baru namun sudah menjadi solusi atau bentuk efisiensi dalam alokasi pembangunan atau investasi daerah (Soleh, C., & Rochmansjah, H. 2010).

Stadion Maulana Yusuf merupakan barang milik daerah yang kekuasaannya dipegang oleh Walikota Serang. Sebagaimana diatur Pasal 5 ayat (1) Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah bahwa: "Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah." Pada pengelolaan dan pemanfaatan barang milik daerah, Walikota mendeklegasikan Kepala Satuan Kerja pada Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga atau yang disebut Disparpora untuk menjadi pengguna barang milik daerah.

Disparpora melakukan pemanfaatan area Stadion Maulana Yusuf dengan melibatkan pihak swasta atau pihak perorangan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa. Pelaksanaan sewa menyewa merupakan amanat yang telah diatur dalam Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah bahwa:

- (1) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap:
 - a. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang
 - b. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota
 - c. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
 - d. Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
 - e. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Sewa Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh Pengelola Barang.
- (3) Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh

Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/ Walikota. Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, dan huruf e dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.

Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menjelaskan bahwa:

- (1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain.
- (2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerja sama infrastruktur;
 - b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.
- (4) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:
 - a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
 - b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.
- (5) Besaran Sewa atas Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing jenis infrastruktur.
- (6) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah selain tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:
 - a. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
 - b. Gubernur/Bupati/Walikota dengan berpedoman pada kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah, untuk Barang Milik Daerah.
- (7) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan perjanjian, yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran Sewa, dan jangka waktu;
 - c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa; dan
 - d. hak dan kewajiban para pihak.
- (8) Hasil Sewa Barang Milik Negara/Daerah merupakan penerimaan negara dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening Kas Umum Negara/Daerah.
- (9) Penyetoran uang Sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian Sewa Barang Milik Negara/Daerah.
- (10) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9), penyetoran uang Sewa Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengelola Barang.

Pemanfaatan dengan sewa-menyewa, Dispapora harus melakukan suatu bentuk perjanjian sewa-menyewa dengan pihak kedua sebagai penyewa. Kegiatan pemanfaatan sewa-menyewa

tersebut diperlukan guna adanya suatu peristiwa yang mana oleh hukum dihubungkan sebagai akibat untuk terciptanya suatu hak dan kewajiban. Oleh karenanya adanya sebuah perjanjian merupakan suatu bentuk peristiwa yang senantiasa menimbulkan akibat munculnya hak dan kewajiban bagi para pihak yang melaksanakannya. Hak dan kewajiban menjadi akibat dari suatu peristiwa hukum yang merupakan komponen penting yang kedudukannya dalam sebuah perjanjian sangat berpengaruh terhadap keberlangsungan dan pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Keterlibatan pihak swasta atau perorangan tidak dapat sepenuhnya berjalan sesuai harapan dan tidak sepenuhnya efektif karena dalam pengelolaan Barang Milik Daerah oleh pihak swasta atau pihak perorangan masih terdapat permasalahan yaitu pada Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Kota Serang yang tidak memahami alur atau prosedur melakukan perjanjian kerjasama dalam pemanfaatan sewa-menyeWA lahan milik Pemerintah Kota Serang. Dispapora mengeluarkan Perjanjian Kerjasama dalam sewa-menyeWA lahan kepada pihak perorangan atas nama Basyar Alhafi tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga mengakibatkan terjadinya potensi pendapatan daerah yang hilang dan juga adanya wanprestasi dari perjanjian sewa-menyeWA tersebut.

Menurut analisis penulis dalam perjanjian sewa-menyeWA yang dilakukan oleh Dispapora selaku Pihak Pertama dan Basyar Alhafi selaku Pihak Kedua menimbulkan permasalahan karena prosedur pembuatan Perjanjian Kerjasama Antara Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Pemerintah Kota Serang Dengan Basyar Alhafi Tentang Penataan Sarana Prasarana Pedagang Di Stadion Maulana Yusuf Kota Serang Nomor 426 / 503 / 2023 tidak memenuhi unsur dan syarat sah perjanjian, persoalan hak dan kewajiban dan juga Basyar Alhafi yang melakukan mengulangsewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik benda sewa. Perjanjian antara Dispapora dan Basyar Alhafi seharusnya dilaksanakan berdasarkan persetujuan Walikota Serang terlebih untuk dilakukan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan daerah dan kepentingan umum serta dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyeWA secara umum memang dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau yang disebut KUHPer. Pasal 1548 KUHPer menyebutkan bahwa: "Sewa-menyeWA adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya." Sewa-menyeWA didasari dari adanya perjanjian antara pihak yang ingin menyewa (penyewa) dan pihak yang menyewakan (pemberi sewa). Karena perjanjian sewa-menyeWA memuat mengenai objek yang diperjanjikan dan juga memuat mengenai harga serta berapa lama jangka waktu sewa. Perjanjian sewa-menyeWA harus dilakukan dengan memenuhi unsur dan syarat sah perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPer.

Menurut analisis penulis, dalam pelaksanaan pembuatan perjanjian antara Dispapora dan Basyar Alhafi, Pihak Pertama mendapatkan tekanan dan paksaan oleh Pihak Kedua untuk melakukan perjanjian sewa-menyeWA tersebut. Sebagai bentuk ketidaktahuan dan kelalaian Pihak Pertama dalam membuat dan menandatangani perjanjian, sudah seharusnya perjanjian tersebut dibatalkan karena dalam penerapan prinsip dan asas yang terkandung dalam KUHPer tidak

terlaksana dan terpenuhi. Pada dasar kesepakatan yang merupakan syarat pertama agar akad dari perjanjian diakui sah adalah kesepakatan para pihak yang artinya bahwa harus ada kesepakatan atau kontrak antara pihak-pihak yang berkontrak. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, tetapi persetujuan harus berdasarkan kehendak orang itu sendiri. Selain itu dalam perjanjian sewa-menyeawa antara Dispapora dan Basyar Alhafi tidak memberikan itikad baik dalam pelaksanaannya. Hal ini tentu saja bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPer ayat (3) yang berbunyi bahwa: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Artinya para pihak, yaitu Pihak Penyewa dan Pihak yang disewakan harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Dalam hal ini Pihak Kedua selaku penyewa yaitu Basyar Alhafi tidak melaksanakan ketentuan perjanjian sebagaimana yang telah tertuang dalam perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap Pengelolaan Barang Milik Daerah. Akibat dari tidak terlaksananya perjanjian sewa-menyeawa dapat menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi menciptakan benturan dan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Pihak Kedua yaitu Basyar Alhafi telah keliru dalam menerapkan klausula-klausula yang telah disepakati oleh para pihak sebagaimana telah dituangkannya dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa. Sehingga dalam pelaksanaan perjanjian tersebut dianggap salah satu pihak melakukan perbuatan ingkar janji sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Hal demikian sebenarnya sering terjadi dalam perjanjian sewa menyewa. Wanprestasi tidak akan timbul apabila salah satu pihak tidak lalai atau dalam hal ini tidak secara sengaja melakukan pelanggaran terhadap pelaksanaan kewajibannya terhadap perjanjian yang telah sama-sama disepakati. Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka akan memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap hak bagi yang telah dirugikannya.

Wanprestasi merupakan tidak terlaksananya suatu prestasi yang terjadi disebabkan salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Dalam hal terjadinya wanprestasi maka mewajibkan pihak tersebut untuk memenuhi prestasi pokoknya dan dibebani dengan sanksi tambahan baik berupa pemberian denda, bunga dan lain-lain ganti kerugian yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan ([Suryawati, N., & Darmawan, M. I, 2023](#)).

Basyar Alhafi telah melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian yang dilakukan bersama Dispapora karena tidak memberikan pembagian hasil sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Terlebih lagi Basyar Alhafi telah melakukan penyewaan kepada pihak lain (pedagang) tanpa berkordinasi kepada Dispapora. Tentu saja hal ini telah melanggar isi perjanjian sewa-menyeawa dalam Pasal 2 dan Pasal 4 antara Dispapora dan Basyar Alhafi. Basyar Alhafi tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penyewaan ulang kepada pihak lain. Maka adanya persoalan tersebut, Dispapora dan Pemerintah Kota Serang telah mengalami kerugian terhadap pemanfaatan dari barang milik daerah Pemerintah Kota Serang.

Menurut analisis penulis bahwa pelaksanaan perjanjian ini telah terjadi adanya wanprestasi sebagaimana dalam ketentuan KUHPer maka Basyar Alhafi selaku pihak yang melakukan wanprestasi yang pertama harus melakukan pembayaran ganti rugi sesuai dengan Pasal 1234 KUHPer yang menyatakan bahwa: "penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat

diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” Kedua, perjanjian harus dibatalkan sesuai dengan Pasal 1266 KUHPer yang menyatakan bahwa: “pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.” Ketiga, harus dilakukan peralihan resiko sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1460 KUHPer yang menyatakan bahwa: “resiko atau barang yang tertentu yaitu resiko berpindah kepada penyewa sejak adanya kata sepakat, walaupun penyerahan barang belum dilakukan.” Keempat, harus membayar biaya perkara apabila perkara ini dibawa kepada Pengadilan. Pada dasarnya dengan adanya wanprestasi maka Dispapora sebagai pihak yang dirugikan akibat kegagalan prestasi mempunyai hak gugat dalam upaya menegakan hak-hak yang timbul dari hubungan kontraktual. Sebagaimana Pasal 1267 KUHPer yang menyatakan bahwa: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian jika itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.” Selain itu Dispapora dapat melakukan hak-hak gugat yang dapat diajukan secara tersendiri maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, seperti pemenuhan (nakoming), ganti rugi (vervangende vergoeding), pembubaran, pemutusan atau pembatalan (ontbinding), pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (nakoming en anvullend vergoeding), pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (ontbinding en anvulland vergoeding).

Kesepakatan perjanjian dalam Perjanjian Kerjasama Antara Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Pemerintah Kota Serang Dengan Basyar Alhafi Tentang Penataan Sarana Prasarana Pedagang Di Stadion Maulana Yusuf Kota Serang Nomor 426 / 503 / 2023 tidak boleh dilakukan kesepakatan sepihak atau dengan paksaan, melainkan kesepakatan dari kedua pihak yang bersangkutan, dan tentunya harus bersih dari adanya unsur pemaksaan agar tidak terbentuk cacat kehendak. Ketentuan Pasal 1321 KUHPer mengatakan bahwa: “Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Dan selanjutnya menurut Pasal 1449 KUHPer mengatakan bahwa: “Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatkalkannya.” Maka dengan demikian perjanjian yang didalamnya mengandung unsur khilaf/sesat, paksaan, penipuan serta penyalahgunaan kondisi/keadaan, disebut sebagai kesepakatan yang cacat kehendak.

Akibat Hukum Perjanjian Wanprestasi Sewa-Menyewa Kios Auning Stadion Maulana Yusuf Kota Serang

Sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap pihak lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian sewa-menyeua dapat dikategorikan menjadi perjanjian sewa-menyeua secara tertulis dan perjanjian sewa-menyeua secara lisan, dari sini dapat dilihat bahwa perjanjian sewa-menyeua tidak harus dilakukan secara tertulis namun juga dapat dilakukan secara lisan selama syarat sah perjanjian terpenuhi. Ketentuan Pasal 1548 KUHPer yang menyatakan bahwa: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.” Selain itu menurut

Subekti bahwa, perjanjian sewa-menyeWA sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan, asal sudah disetujui harga sewanya. Artinya sewa-menyeWA dapat dilakukan tanpa batas waktu dengan persetujuan kedua belah pihak selama menentukan harga sewa per bulan atau per tahunnya.

Pada perjanjian sewa-menyeWA yang dilakukan Dispapora selaku Pihak Pertama dan Basyar Alhafi selaku Pihak Kedua pada awalnya dilakukan perjanjian dengan sewa-menyeWA untuk pemanfaatan lahan sarana dan prasarana di area Stadion Maulana Yusuf Kota Serang dengan melakukan revitalisasi area Stadion Maulana Yusuf Kota Serang. Namun faktanya Basyar Alhafi selaku pihak penyewa melakukan kegiatan diluar kekuasaan dan kewenangan beliau sebagai pihak yang menyewa area Stadion Maulana Yusuf Kota Serang dan tidak sesuai dengan kesepakatan isi Perjanjian Kerjasama Antara Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Pemerintah Kota Serang Dengan Basyar Alhafi Tentang Penataan Sarana Prasarana Pedagang Di Stadion Maulana Yusuf Kota Serang Nomor 426 / 503 / 2023. Basyar Alhafi dalam memanfaatkan area Wisata Kuliner di Stadion Maulana Yusuf Kota Serang melakukan pembangunan kios Auning yang kemudian disewakan kembali kepada para pedagang atau pihak lain diluar kesepakatan isi perjanjian. Selain itu Basyar Alhafi menyewakan kios Auning tersebut tidak memberikan hasil pembayaran kepada Dispapora sebagaimana hal tersebut telah diatur dalam isi Perjanjian yang tercantum dalam Pasal 4 Kerjasama Antara Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Pemerintah Kota Serang Dengan Basyar Alhafi Tentang Penataan Sarana Prasarana Pedagang Di Stadion Maulana Yusuf Kota Serang Nomor 426 / 503 / 2023.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah bahwa telah diatur mengenai prosedur pemanfaatan dengan cara sewa-menyeWA yang mana hal tersebut harus dilakukan dengan persetujuan Walikota Serang dan juga harus dilakukan pembayaran terlebih dahulu diawal dengan pembayaran cash atau tunai sebelum pelaksanaan revitalisasi tersebut dimulai.

Menurut analisis penulis bahwa akibat hukum yang terjadi karena adanya wanprestasi yang dilakukan Basyar Alhafi dikarenakan adanya bukti yang memperlihatkan bahwa Basyar Alhafi melakukan ingkar dalam pelaksanaan perjanjian dan melakukan prestasi diluar yang diperjanjikan. bahwa Basyar Alhafi telah melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajiban sebagai penyewa dalam pembayaran sewa-menyeWA yang disetujui dan disepakati dalam perjanjian sewa-menyeWA oleh kedua belah pihak. Perbuatan Basyar Alhafi telah membuktikan bahwa mereka telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dan beritikad tidak baik terhadap yang menyewakan serta telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigdaad) karena selain tidak membayar uang sewa juga tidak mau mengosongkan serta menyerahkan obyek perkara sehingga Dispapora merasa sangat dirugikan. Adapun akibat hukum dari perbuatan yang dilakukan Basyar Alhafi yang menimpa Dispapora dan Para Pedagang yang telah membayar uang sewa nya yaitu dengan cara membayar ganti rugi sebagaimana yang terlah tercantum dalam Pasal 1243 KUHPer, kemudian Basyar Alhafi dan Dispapora dapat melakukan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan apabila para pihak tidak sepakat dilakukan pembatalan diluar Pengadilan sebagaimana hal ini tercantum dalam Pasal 1266 KUHPer dan yang selanjutnya yaitu Dispapora dan Para Pedagang dapat menuntut pelaksanaan kontrak atau pembatalan kontrak dengan penggantian biaya kerugian dan bungan

seperti yang tercantum dalam Pasal 1267 KUHPer.

Menurut analisis penulis bahwa apabila Perjanjian sewa-menyewa lahan dan kios Auning tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagai akta autentik serta memiliki kekuatan pembuktian akta autentik yaitu kekuatan pembuktian lahir akta autentik, kekuatan pembuktian formil akta autentik dan kekuatan pembuktian materil akta autentik, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak pemberi sewa yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang di persengketakan. Dalam hal ini Dispapora dan Para Pedagang dapat melakukan permohonan eksekusi didasarkan pada pasal 1870 KUHPerdata dan atas trilogi peradilan, dimana peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.

Simpulan

Berdasarkan hasil Analisa penulis maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Dispapora dan Basyar Alhafi merupakan perjanjian yang dilakukan tanpa prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam memanfaatkan Pengelolaan Barang Milik Daerah. Perjanjian sewa menyewa pada perjanjian sewa menyewa di Stadion Maulana Yusuf adalah bentuk hubungan hukum yang sah dan strategis dalam pengelolaan kekayaan daerah, namun harus dilaksanakan dengan prinsip akuntabilitas, transparansi, kepastian hukum dan kepatuhan terhadap regulasi. Kegagalan dalam memenuhi prosedur atau penyimpangan dalam pelaksanaannya dapat menimbulkan konsekuensi hukum baik secara administrasi maupun pidana, khususnya terkait potensi kerugian daerah. Perjanjian yang dilakukan tanpa memenuhi syarat administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014, khususnya tidak adanya persetujuan dari pengelola barang atau kepala daerah, dapat dinyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya batal relatif, dan dapat menimbulkan kerugian keuangan daerah serta konsekuensi hukum bagi pejabat yang menyalahgunakan kewenangan. Dan akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi perjanjian sewa-menyewa di area Stadion Maulana Yusuf dalam pemanfaatan Barang Milik Daerah menurut Peraturan Pemerintah No 27 Tahun 2014 merupakan pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual yang disepakati antara Basyar Alhafi dan Pemerintah Kota Serang dan para Pedagang di Auning Stadion Maulana Yusuf yang sah secara hukum. Wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa ini tidak hanya menciptakan tanggung jawab secara perdata namun dapat berimplikasi terhadap pengawasan dan sanksi administrasi yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014

Daftar Pustaka

- Arif Rifqi, M., & Busro, A. (2022). *Tinjauan yuridis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di wilayah Semarang Barat*. Notarius, 1(2), 939. <https://doi.org/10.14710/nts.v1i2.35734>
- Iwanti, N. A. M., & Taun. (2022). *Akibat hukum wanprestasi serta upaya hukum wanprestasi berdasarkan undang-undang yang berlaku*. The Juris, 6(2), 351–361. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>
- Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia. (2014). Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Mytaros, M. D. (2021). *Perjanjian sewa menyewa Barang Milik Daerah antara Pemerintah Kota Surabaya dengan*

- perusahaan advertising (Skripsi). Universitas Bhayangkara Surabaya.
<http://eprints.ubhara.ac.id/2182/1/SKRIPSI%20MAR%27ATUS%20DESY%20MYTAROS%20171111174.pdf>
- Nawas, A. (2021). Kontrak/perjanjian sewa-menyewa pemerintah daerah dengan pihak swasta dalam rangka kerja sama pemanfaatan aset daerah. Jurnal Reusam Ilmu Hukum, 6(2), 23–29. <https://doi.org/10.29103/reusam.v9i1.4869>
- Suryawati, N., & Darmawan, M. I. (2023). Analisa yuridis tentang perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu. *Law Development and Justice Review*, 6(2). <https://doi.org/10.14710/ldjr.6.2023.180-199>
- Widyastuti, T. V., Hamzani, A. I., & Aryani, F. D. (2024). Metodologi penelitian dan penulisan bidang ilmu hukum: teori dan praktik. PT Media Penerbit Indonesia
- Wawancara dengan M. Nafis, Kepala Bidang Olahraga Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Kota Serang, 2024.