

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN TOKO DALAM BENTUK TIDAK TERTULIS

Oleh :

Siti Chomsyah, S.H.
Panitra Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar

Abstract

Shop building lease agreements may be made in written and unwritten form. Shop building lease agreement that formed an unwritten, all clauses agreed upon only verbally expressed. Unwritten shop building lease arrangements have weaknesses in the event of denial of clauses that agreed by either party resulting wanprestasi. The purpose of writing is to know the unwritten lease agreements based on the principles of the agreement and the legal efforts that can be taken due to the occurrence of wanprestasi of unwritten lease agreements shop buildings. In the discussion of unwritten shop lease agreements not in contravention of the principles of the agreement but the agreement with this model is vulnerable to the denial of the agreement clause. The denial of the agreement clause leads to wanprestasi, so that the problem needs to be solved in a non-litigation and non-litigation manner.

Keywords : *Agreements, lease, unwritten, shop, legal efforts.*

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa bangunan toko dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. perjanjian sewa menyewa bangunan toko yang dibentuk secara tidak tertulis, segala klausul yang disepakati hanya dinyatakan secara lisan. Perjanjian sewa-menyewa bangunan toko yang dibentuk secara tidak tertulis pada umumnya juga cenderung memiliki kelemahan dalam hal terjadi penyangkalan klausul yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh salah satu pihak sehingga menimbulkan wanprestasi. Tujuan penulisan adalah untuk mengetahui perjanjian sewa-menyewa bangunan toko secara tidak tertulis ditinjau berdasarkan prinsip-prinsip perjanjian serta upaya hukum yang dapat ditempuh akibat terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa bangunan toko secara tidak tertulis. Pada pembahasannya perjanjian sewa-menyewa bangunan toko secara tidak tertulis tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip perjanjian namun perjanjian dengan model ini rentan terjadinya pengingkaran terhadap klausul perjanjian. pengingkaran klausul perjanjian mengakibatkan terjadinya wanprestasi, sehingga permasalahan tersebut perlu diselesaikan secara non litigasi dan secara litigasi.

Kata Kunci : Perjanjian, sewa-menyewa, tidak tertulis, toko, upaya hukum.

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Kondisi perekonomian di Indonesia yang selalu berkembang disertai dengan jumlah lapangan kerja yang terbatas menuntut setiap orang untuk membuat suatu kegiatan usaha dengan mencari peluang-peluang yang memungkinkan dijadikan sebagai jenis usaha. Hal ini karena harga dari suatu produk yang merupakan kebutuhan manusia selalu terjadi peningkatan sehingga dengan lapangan kerja yang terbatas mengharuskan setiap orang untuk menjadi pelaku bisnis dengan membuat atau membentuk kegiatan bisnis yang berdiri sendiri demi memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri.

Untuk memulai suatu usaha atau bisnis, setiap pelaku bisnis harus memperhatikan berbagai hal seperti peluang, modal, distributor serta lokasi tempat usaha yang strategis. Tempat usaha merupakan hal dasar yang perlu dipenuhi bagi setiap orang yang ingin membangun atau membentuk kegiatan bisnis. Bagi sebagian kecil pelaku bisnis, mereka menggunakan lahannya sendiri untuk

dibangun sebagai tempat usaha, namun bagi sebagian besar pelaku bisnis, mereka menyewa lahan ataupun bangunan toko yang dapat dijadikan sebagai tempat bagi pelaku bisnis untuk melakukan kegiatan bisnis.

Berkenaan dengan menyewa bangunan toko yang nantinya digunakan sebagai tempat pelaku usaha untuk memulai kegiatan usahanya, dalam menyewa bangunan toko tersebut terdapat suatu perjanjian yang melekat diantara subyek-subyek hukum yakni antara pemilik dan penyewa. Perjanjian ditinjau dari segi bentuknya terdiri atas :

- a. Perjanjian secara tertulis
- b. Perjanjian

Berdasarkan pada hal tersebut, perjanjian tidak harus dibuat dalam bentuk tertulis saja, melainkan dapat pula dibuat dalam bentuk tidak tertulis. Pada dasarnya tidak terdapat suatu keharusan bagi para pihak untuk membentuk perjanjian sewa menyewa bangunan toko dalam bentuk perjanjian secara tertulis. Berkenaan dengan pemilihan bentuk perjanjian tersebut baik yang secara

tertulis maupun secara tidak tertulis didasarkan pada kesepakatan para pihak.

Mengacu pada teori, terdapat tahapan-tahapan dalam membuat perjanjian yakni :

- a. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.¹

Berdasarkan pada teori tersebut, kesepakatan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian sewa menyewa bangunan toko baik dalam bentuk perjanjian tertulis maupun tidak tertulis terletak pada tahap *pracontractual* yakni sebagai tahap awal sebelum menuangkan hal-hal yang disepakati para pihak dalam bentuk perjanjian yang ditandai dengan terjadinya penawaran dan penerimaan berbagai hal sebagai dasar untuk membuat perjanjian sewa menyewa bangunan toko. Pada saat antara pemilik dan penyewa

telah sepakat dimana pemilik toko sepakat untuk menyewakan tokonya kepada si penyewa, maka kesepakatan ini dituangkan dalam perjanjian baik secara tertulis maupun tidak tertulis yang mengikat para pihak sebagaimana dalam tahap *contractual*. Tahap selanjutnya setelah dibentuknya perjanjian yakni tahap *postcontractual* sebagai tahap pelaksanaan dari perjanjian tidak tertulis yang telah disepakati para pihak.

Berkenaan perjanjian sewa bangunan toko yang dibentuk secara tidak tertulis, pada umumnya cenderung terdapat kelemahan yakni mudahnya terjadinya penyangkalan para pihak baik pemilik maupun penyewa terhadap klausul perjanjian yang disepakati, sehingga hal ini dapat menimbulkan terjadi wanprestasi. Oleh karena itu perlu ditinjau perjanjian sewa menyewa bangunan toko yang dibentuk secara tertulis secara teori berdasarkan prinsip-prinsip perjanjian serta upaya hukum yang dapat ditempuh dalam hal terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak.

¹ Salim, HS, 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 161.

Berdasarkan hal tersebut maka “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko dalam Bentuk Tidak Tertulis” sangat menarik untuk dikaji terkait dengan permasalahan terkait perjanjian sewa menyewa bangunan toko dalam bentuk tidak tertulis ditinjau dalam prinsip-prinsip perjanjian serta upaya hukum atas terjadinya *wanprestasi* terhadap perjanjian sewa menyewa bangunan toko dalam bentuk tidak tertulis

B. PEMBAHASAN

1. Perjanjian sewa menyewa bangunan toko dalam bentuk tidak tertulis ditinjau dalam prinsip-prinsip perjanjian

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.²

Pada perjanjian sewa, barang yang diserahkan tersebut bukan

dimiliki melainkan untuk hanya untuk dipergunakan atau menikmati kegunaan dari barang tersebut. Hal ini terjabar dengan jelas dalam pengertian sewa menyewa di ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : “sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Berdasarkan pada pengertian sewa menyewa menurut peraturan perundang-undangan tersebut, dalam perjanjian sewa menyewa terdapat kalusul perikatan didalamnya. Perikatan yang terjalin antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan bangunan toko melahirkan hubungan hukum menyangkut sewa-menyewa bangunan toko. Terciptanya hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa toko tersebut, masing-masing pihak memiliki hak. Jika ditinjau mengenai hak,

² I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 179.

sebagaimana Santjipto Raharjo mengemukakan ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum adalah sebagai berikut :

1. Hak itu dilekatkan kepada seseorang yang disebut pemilik atau subyek dari hak. Ia juga disebut orang yang memiliki titel atas barang yang menjadi sasaran hak.
2. Hak itu tertuju kepada orang lain dalam pengertian menjadi pemegang kewajiban. Antara hak dan kewajiban terdapat hubungan korelasi.
3. Hak yang ada pada seseorang mewajibkan pihak lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan. Hal ini dapat disebut isi dari hak
4. Seseorang yang berkewajiban melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu perbuatan disebut objek dari hak
5. Setiap hak menurut hukum mempunyai titel, yaitu suatu peristiwa hukum tertentu yang menjadi alasan

melekatnya hak itu pada pemiliknya.³

Menurut Darwan Prints, “yang dimaksud dengan hak disini adalah sesuatu yang harus diberikan kepada seseorang sebagai akibat dari kedudukan atau status dari seseorang, sedangkan kewajiban adalah suatu prestasi baik berupa benda atau jasa yang harus dilakukan oleh seseorang karena kedudukan atau statusnya”.⁴ Jika dianalisis perjanjian sewa-menyewa bangunan toko, masing-masing pihak memiliki hak yakni pihak yang menyewakan bangunan toko memiliki hak untuk mendapatkan sejumlah uang atas disewakannya bangunan toko miliknya, sedangkan pihak penyewa memiliki hak untuk menikmati berupa memanfaatkan fungsi bangunan toko sebagaimana mestinya.

Hak yang diterima masing-masing pihak bukan berarti para pihak hanya mengutamakan hak saja dan mengabaikan kewajibannya masing-masing. Hal ini karena

³ Suratman, 2010, *Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Permata Puri Media, Jakarta, h. 28.

⁴ *ibid*, h. 43.

masing-masing pihak memiliki kewajiban atas terjadinya perjanjian sewa menyewa seperti misalnya pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan berupa bangunan toko untuk dinikmati oleh si penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk merawat bangunan toko yang telah disewanya. Dalam hubungan hukum yang tercipta antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa bangunan toko pada dasarnya para pihak harus sadar terhadap hak dan kewajiban masing-masing demi terciptanya hubungan hukum yang harmonis.

Berkenaan dengan perjanjian sewa menyewa bangunan toko khususnya perjanjian yang dibuat secara tidak tertulis, bukan berarti perjanjian yang dibuat tersebut tidak sah. Sahnya perjanjian tidak dilihat dari bentuknya. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dikemukakan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni 4 (empat) syarat yang dipenuhi untuk sahnya perjanjian mencakup :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut maka sudah jelas perjanjian tidak tertulis bukan berarti perjanjian yang tidak sah karena sahnya perjanjian harus memenuhi unsur-unsur sebagaimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berkenaan dengan perjanjian tidak tertulis terhadap sewa menyewa bangunan toko ditinjau dalam prinsip-prinsip perjanjian melekat prinsip-prinsip sebagai berikut :

A. Prinsip Kebebasan Berkontrak

Kebebasan merupakan bagian dari hak asasi manusia yang melekat pada diri setiap manusia, namun kebebasan bukan berarti tanpa ada batas. Pembatasan ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kerugian bagi orang lain akibat kebebasan yang tidak dibatasi. Berkenaan dengan kebebasan berkontrak, menurut Sutan Remi

Sjahdeini, asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).⁵

Berdasarkan hal tersebut, perjanjian yang dibentuk secara tidak tertulis oleh masing-masing pihak

dalam perjanjian sewa menyewa bangunan toko merupakan bagian dari kebebasan berkontrak. Pada dasarnya para pihak bebas menentukan bentuk dari perjanjian yang disepakati baik dibentuk secara tertulis maupun tidak tertulis, sehingga tidak ada paksaan berupa keharusan untuk membuat perjanjian secara tertulis. Hal ini tergantung dari kesepakatan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian terutama dalam bentuk tidak tertulis.

B. Prinsip *pacta sun servanda*

Dasar hukum dari prinsip ini terletak pengaturannya pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hal ini jika dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa bangunan toko yang telah disepakati dalam bentuk tidak tertulis, segala hal yang disepakati tersebut hanya secara lisan. Berlakunya klausul perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tidaklah harus berupa klausul secara tertulis, melainkan klausul yang

⁵ Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, h. 110-111.

disepakati secara lisan pun memiliki kekuatan yang sama sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Prinsip *pacta sun servanda* merupakan prinsip yang menyangkut daya mengikatnya sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk perjanjian apapun terutama dalam bentuk perjanjian tidak tertulis. Prinsip *pacta sun servanda* merupakan prinsip yang tidak berdiri sendiri seperti prinsip-prinsip perjanjian lainnya. Prinsip ini saling berkaitan dengan prinsip-prinsip lainnya terutama dengan prinsip *privity of contract* dalam Pasal 1340 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang jika diselaraskan menjadi daya mengikatnya sebuah perjanjian berlaku sama dengan daya mengikatnya suatu undang-undang dan hanya mengikat atau berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

C. Prinsip Itikad Baik

Prinsip itikad baik sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan

bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Prinsip itikad baik merupakan prinsip yang harus ada tidak hanya dalam pelaksanaan perjanjian saja, namun juga harus ada dalam pembuatan perjanjian. Itikad baik dalam membuat perjanjian harus dimiliki oleh masing-masing pihak sehingga perjanjian yang dibuat tersebut tidak bermasalah dan tidak terjadi wanprestasi terutama pada perjanjian tidak tertulis yang rentan untuk diingkari pada perjanjian sewa menyewa bangunan toko.

D. Prinsip Konsensualisme

Pemahaman asas konsensualisme yang menekankan pada “sepakat” para pihak ini, berangkat dari pemikiran bahwa yang berhadapan dalam kontrak itu adalah orang yang menjunjung tinggi komitmen dan tanggung jawab dalam lalu lintas hukum, orang yang beritikad baik, yang berlandaskan “pada satu kata satunya perbuatan.”⁶ Berkenaan dengan perjanjian sewa menyewa bangunan toko yang dibuat secara tidak tertulis, kesepakatan antara para pihak untuk membuat

⁶ *Ibid*, h. 122.

perjanjian tersebut harus didasarkan pada komitmen serta tanggung jawab dan itikad baik sehingga para pihak konsisten dalam melaksanakan memberikan hak dan melaksanakan kewajibannya masing-masing.

Berdasarkan pada prinsip-prinsip perjanjian tersebut, perjanjian sewa menyewa bangunan toko yang dibentuk oleh para pihak dalam bentuk tidak tertulis tidaklah terdapat pertentangan dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian. Perjanjian sewa menyewa bangunan toko secara tidak tertulis pada dasarnya merupakan perjanjian yang paling rentan untuk terjadi pengingkaran mengingat klausul-klausul yang disepakati tersebut secara lisan, namun selama prinsip-prinsip hukum perjanjian tersebut dipatuhi oleh para pihak maka akan meminimalkan terjadinya tidak konsisten dalam melaksanakan perjanjian.

2. Upaya hukum atas terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa bangunan toko dalam bentuk tidak tertulis

Perjanjian sewa menyewa bangunan toko dalam bentuk tidak

tertulis jika melihat dari bentuk perjanjiannya merupakan perjanjian yang rentan untuk diingkari. Pengingkaran terhadap perjanjian tersebut mengakibatkan terjadinya wanprestasi. Wanprestasi dapat dimaknai sebagai kelalaian, kealpaan, cidra janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁷

Wanprestasi adalah kenyataan sebaliknya dari prestasi. Jika dalam prestasi, isi dari perjanjian dijalankan oleh para pihak, maka dalam wanprestasi tidak menjalankan isi perjanjian yang bersangkutan. Istilah wanprestasi dalam hukum inggris disebut dengan istilah “*default*” atau “*non fulfillment*” ataupun “*breach of contract*”.⁸ Wanprestasi yang terjadi tersebut tentu akan menimbulkan adanya sengketa antara para pihak yang tertera dalam perjanjian.

Sengketa sudah ada sejak dahulu kala, sekarang bahkan pada masa akan datang. Jadi sengketa bukanlah suatu yang istimewa, melainkan suatu hal yang biasa dan

⁷ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, 2008, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, h. 110.

⁸ Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 207.

pasti akan terjadi. Karena itu yang terpenting bukanlah sengketanya melainkan cara menyelesaikannya agar sengketa tidak memberatkan pihak yang sengketa, tidak menimbulkan masalah hukum baru, atau tidak semakin meluas, yang pada akhirnya semakin menyusahkan para pihak.⁹

Penyelesaian sengketa akibat terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa bangunan toko dalam bentuk tidak tertulis dapat diselesaikan secara *non litigasi* maupun secara *litigasi*. Berdasarkan pada penyelesaian sengketa tersebut, penyelesaian sengketa secara *non litigasi* merupakan penyelesaian yang lebih baik dibandingkan dengan penyelesaian sengketa secara *litigasi*. Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999, “Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan

mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri”.

Penyelesaian sengketa secara *non litigasi* sebagai upaya yang mengesampingkan penyelesaian secara *litigasi* karena penyelesaian ini difokuskan untuk mendapatkan solusi yang terbaik dan berkualitas tinggi bagi para pihak yang bersengketa sehingga tidak meninggalkan dendam dari para pihak. Keuntungan dalam penyelesaian sengketa secara *non litigasi* :

1. Sifat kesukarelaan dalam proses
2. Prosedur yang cepat
3. Keputusan nonjudisial
4. Kontrol oleh manajer yang paling tahu tentang kebutuhan organisasi
5. Prosedur rahasia
6. Fleksibilitas yang lebih besar dalam merancang syarat-syarat penyelesaian masalah
7. Hemat waktu
8. Hemat biaya
9. Perlindungan dan pemeliharaan hubungan kerja

⁹ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, h. 1.

10. Tinggi kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan
11. Kesepakatan-kesepakatan yang lebih baik daripada sekadar kompromi atau hasil yang diperoleh dari cara penyelesaian kalah/menang
12. Keputusan yang bertahan sepanjang waktu¹⁰

Pada dasarnya penyelesaian sengketa secara *non litigasi* lebih unggul dibandingkan penyelesaian secara *litigasi*. Persengketaan yang terjadi antara para pihak diselesaikan secara non litigasi sebelum menempuh upaya hukum secara litigasi, namun sebaiknya persengketaan tersebut dapat diselesaikan secara non litigasi agar menghasilkan solusi yang saling menguntungkan bagi para pihak.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Perjanjian sewa menyewa bangunan toko tidak terdapat keharusan untuk dibentuk secara tertulis. Perjanjian ini dapat pula

dibentuk secara tidak tertulis. Pada dasarnya perjanjian yang dibentuk secara tidak tertulis ini lebih lemah jika dibandingkan dengan perjanjian yang klausulnya dibentuk secara tertulis, namun hal ini merupakan bagian dari kebebasan bagi para pihak dalam menyepakati membentuk perjanjian secara tidak tertulis. Ditinjau dalam perspektif teori, perjanjian secara tidak tertulis terhadap perjanjian sewa menyewa bangunan toko tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum perjanjian, bahkan para pihak sebaiknya membuat perjanjian tersebut dengan memperhatikan prinsip-prinsip tersebut guna meminimalkan terjadinya wanprestasi.

Wanprestasi dalam hal tidak dapat dihindari, maka para pihak dapat menyelesaikan sengketanya secara *non litigasi* maupun *litigasi*, namun sebaiknya sengketa tersebut dapat diselesaikan secara *non litigasi* mengingat solusi yang didapatkan berupa *win-win solution*.

2. Saran

Pembuatan perjanjian sewa-menyewa toko sebaiknya dibuat

¹⁰ Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 48-52.

dalam bentuk tertulis demi memberikan jaminan agar para pihak konsisten dalam melaksanakan isi perjanjian, namun dalam hal para pihak sepakat untuk membuat dalam bentuk tidak tertulis, para pihak harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip hukum perjanjian dalam membuat maupun melaksanakan perjanjian. Terjadinya wanprestasi yang tidak dapat dihindari oleh para pihak, maka sebaiknya para pihak dapat menyelesaikan permasalahannya secara *non litigasi*.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

Artadi, I Ketut dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar.

Amriani, Nurnaningsih, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Rajawali Pers, Jakarta.

Fuady, Munir, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Hernoko, Agus Yudha, 2008, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta

Salim, HS, 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Setiawan, I Ketut Oka, 2016, *Hukum perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Suratman, 2010, *Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Permata Puri Media, Jakarta.

Subekti, R. dan Tjitrosoedibio, 2008, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.