

ANALISIS PEMBELAAN HAK MILIK TERGUGAT DALAM SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI TOKO DI PLAZA BUKITTINGGI

RABIUL FADJRI, ANGGUN LESTARI SURYAMIZON, MAHLIL ADRIAMAN

Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat
rabiulfadjri@gmail.com, anggunmizon@yahoo.co.id, mahliladriaman@gmail.com

Abstract: *This case involved a dispute over a sale and purchase agreement that was heard by the Bukittinggi District Court under number 2/Pdt.G/2022/PN Bkt. The defendant was charged with unlawful conduct, but defended himself by arguing that his actions could not be categorized as unlawful. The essence of the problem in this dispute is that the plaintiff denies the existence of a sale and purchase agreement, which is the basis of the claim. The formulation of the problem of this research is to find out how the defense of the defendant I's property rights in the face of the verdict and what defense theory is used, as well as the consideration of the panel of judges in deciding the case. The research method used is the Descriptive method with a Normative Juridical approach, which only uses written regulations from the library as a secondary data source. The results showed that Article 1918 of the Civil Code gives the opposing party the right to submit counter proof to a decision that has permanent legal force. In defending property rights, there are several important elements that can be considered, such as proof of ownership, breach of agreement/contract, and violation of law or procedure.*

Keywords: *Defense of the defendant, tort, civil lawsuit, evidence.*

Abstrak: Kasus ini melibatkan sengketa perjanjian jual beli yang diadili oleh Pengadilan Negeri Bukittinggi dengan nomor 2/Pdt.G/2022/PN Bkt. Tergugat didakwa melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi membela diri dengan dalil bahwa perbuatannya tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Inti masalah dalam sengketa ini adalah penggugat membantah adanya kesepakatan jual beli, yang menjadi dasar dari tuntutan. Rumusan masalah penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pembelaan hak milik tergugat I dalam menghadapi putusan dan teori pembelaan apa yang digunakan, serta pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara. Metode penelitian yang digunakan adalah metode Deskriptif dengan pendekatan Yuridis Normatif, yang hanya menggunakan peraturan-peraturan tertulis dari perpustakaan sebagai sumber data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pasal 1918 KUH Perdata memberikan hak kepada pihak lawan untuk mengajukan pembuktian sebaliknya atau Tegenbewijs (counter proof) terhadap pemutusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam upaya pembelaan hak milik, terdapat beberapa unsur penting yang dapat dipertimbangkan, seperti bukti kepemilikan, pelanggaran perjanjian/kontrak, dan pelanggaran hukum atau prosedur.

Kata Kunci: Pembelaan Tergugat, Perbuatan Melawan Hukum, Gugatan Perdata,.

A. Pendahuluan

Setiap perbuatan hukum perdata yang bermaksud untuk mengalihkan hak milik, harus memenuhi ketentuan sebagaimana digariskan dalam Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa sebelum suatu Penyerahan kebendaan, dengan tujuan untuk melakukan pemindahan hak Milik akan dilakukan haruslah ada terlebih dahulu suatu peristiwa perdata yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik tersebut, yang dalam bentuk Perjanjian dapat tertuang dalam wujud jual beli, tukar menukar maupun hibah (soeikromo D. , 2013). R. Subekti mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata menerangkan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu pokok persoalan tertentu; dan 4) Suatu sebab yang tidak terlarang. (Abdullah, 2017).

Perihal bentuk perjanjian, apapun perjanjian yang dibuat dan yang dikehendaki oleh para pihak, asalkan perjanjian tersebut sah dan diakui oleh hukum. Perjanjian yang sah, artinya perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Selagi para pihak setuju dengan isi perjanjian yang mengikat para pihak maka perjanjian tersebut sah menurut hukum (Adriaman Mahlil, 2021). Tujuan dibuatnya perjanjian adalah sebagai dasar penyelesaian apabila timbul masalah di kemudian hari agar hak-hak para pihak terlindungi, mendapatkan kepastian hukum, dan keadilan. (Sinaga, 2018).

Sebagai salah satu jenis perjanjian, jual beli adalah perjanjian antara dua pihak dimana satu pihak menjual barang atau jasa kepada pihak lain dengan harga tertentu. Dalam perjanjian jual beli, kedua pihak harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Merujuk pada Pasal 1457 KUHPerdota memuat bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Peristiwa hukum ini selalu terjadi dimasyarakat dalam keinginan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier.

Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian B.W, perjanjian jual beli itu sudah terjadi pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah di antara kedua belah pihak tersebut, perjanjian yang dibuat sebelumnya akan melahirkan suatu perikatan secara hukum yang akan mengikat kedua belah pihak. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi “*Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*” (soekromo Deasy).

Sengketa dalam perjanjian jual beli selalu muncul dimasyarakat seperti yang terjadi pada surat gugatan tanggal 10 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 18 Januari 2022 secara *e-court* dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Bkt, telah diajukan gugatan dengan objek perkara dalam perkara ini adalah 2 (dua) petak toko di lantai dasar Plaza Bukittinggi, yaitu Dua petak toko di lantai dasar Plaza Bukittinggi No.16 dan no.17 atas nama PT. Baretamuda Pratama. Inti masalah dari sengketa ini adalah perjanjian jual beli yang Penggugat bantah karena Pengugat merasa tidak pernah mengadakan kesepakatan jual beli atas kedua petak toko objek perkara tersebut dengan Tergugat, sehingga tidak mengetahui apa materi kesepakatan yang dimaksud oleh Tergugat tersebut. (Mahkamah Agung RI, 2022).

Menurut penggugat bahwa sepengetahuan umum jual beli petak toko tersebut dibuktikan dengan akta jual beli, sedangkan sertifikat strata titel atas kedua petak toko objek perkara tersebut berada ditangan Penggugat dan masih tercatat atas nama PT. Baretamuda Pratama. Dengan dalil ini penggugat menganggap terbukti perbuatan Tergugat yang telah menguasai kedua petak toko objek perkara dan telah menyewakannya kepada pihak lain adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Penggugat memperoleh informasi bahwa Tergugat telah menyewakan kedua petak toko objek perkara kepada pihak lain secara tanpa hak adalah sejak tahun 2008 sampai sekarang, oleh karena itu Penggugat merasa dirugikan atas sewa kedua petak toko objek perkara selama 14 tahun kepada pihak lain.

Putusan dalam pokok perkara majelis hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan petak toko No.16 dan petak toko No.17, yang berada di lantai dasar Plaza Bukittinggi, dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 120, yang menjadi objek perkara kemudian menyerahkannya kepada Penggugat, dan bila engkar dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan Polisi dan aparat keamanan Negara lainnya. Dalam Konvensi dan Rekonvensi Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara sampai saat ini sejumlah Rp. 1.289.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah). Putusan ini menimbulkan satu pertanyaan bagaimana dengan hak tergugat atas pengembalian uang muka dari pembatalan pembelian toko atas nama bapak Burhan dan piutang tergugat terhadap perusahaan penggugat PT. Baretamuda.yang akan dijadikan pembayaran pembelian objek perkara.

B. Metodologi Penelitian

Sifat penelitian penelitian ini menggunakan metode yang bersifat Deskriptif yaitu jenis penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan suatu fenomena, kondisi, atau situasi yang ada memberikan data yang seteliti mungkin tentang keadaan yang menarik objek penelitian sehingga akan mempertegas hipotesa dan dapat membantu memperkuat teori lama atau membuat teori baru. Metode Pendekatan penulisan penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder dari perpustakaan.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Pembelaan Hak Milik Tergugat

Pembelaan hak tergugat adalah upaya yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum yang menjadi tergugat dalam suatu proses hukum untuk membela dan mempertahankan hak dan kepentingannya. Dalam proses hukum, tergugat memiliki hak untuk membela diri dan mempertahankan haknya melalui pembelaan yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pembelaan hak tergugat bertujuan untuk membuktikan bahwa tergugat tidak bersalah atau memiliki hak yang sah dalam kasus yang diajukan. Hakikatnya pemberian hak bagi tergugat mengajukan jawaban, sesuai dengan asas *audi alteram partem* atau *auditur et altera pars*, yaitu pemberian hak yang sama kepada tergugat untuk mengajukan pembelaan kepentingannya (Harahap, 2016). Pada akhir kalimat dalam pasal 1918 KUH perdata, memberi hak kepada pihak lawan untuk mengajukan pembuktian sebaliknya terhadap pembuktian yang melekat pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pembuktian sebaliknya itulah yang dimaksud dengan bukti Lawan atau *Tegenbewijs* (counter proof).

Menurut teori dan praktik, Bukti lawan selalu diartikan bukti yang diajukan tergugat untuk kepentingan pembelaannya terhadap dalil dan fakta yang diajukan penggugat, Berarti merupakan bukti penyangkalan atau bukti balasan terhadap pembuktian yang diajukan penggugat. Jadi, bukti lawan merupakan bukti penyangkal yang diajukan dan disampaikan di persidangan untuk melumpuhkan pembuktian yang dikemukakan pihak lawan. tujuan utama mengajukan bukti lawan untuk meruntuhkan penilaian hakim atas kebenaran pembuktian yang diajukan pihak lawan tersebut. dari penjelasan diatas dapat disimpulkan pengajuan bukti lawan merupakan upaya yang dilakukan salah satu pihak untuk membantah dan melumpuhkan pembuktian bukti lawan dan upaya itu, merupakan hak yang diberikan undang-undang kepada pihak tergugat, sebagaimana yang disebut dalam pasal 1918 KUH perdata, dengan syarat asal hal itu diajukan dalam persidangan pengadilan. (Seknun, 2021).

Menurut kebiasaan secara umum, dalam upaya pembelaan hak milik terdapat beberapa unsur penting yang dapat dipertimbangkan, seperti:

- a. Bukti Kepemilikan. Tergugat harus menyajikan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pemilik yang sah dari toko yang disengketakan. Ini dapat meliputi dokumen-dokumen kepemilikan, seperti akta kepemilikan, kontrak sewa, atau perjanjian lainnya yang mendukung klaim kepemilikan tersebut. Mengenai kepemilikan atas pertokoan di Plaza Bukittinggi, bentuk kepemilikan yang dikenal adalah Sertifikat Hak Milik atas Rumah Susun (“SHMRS”). SHMRS adalah bentuk kepemilikan yang diberikan terhadap pemegang hak atas Rumah Susun. Bentuk Hak milik atas rumah susun ini dibedakan dengan jenis hak milik terhadap rumah dan tanah pada umumnya. Melihat dari surat gugatan penggugat no.2/Pdt.G/2022/PN Bkt bahwasanya pengetahuan umum jual beli petak toko tersebut dibuktikan dengan akta jual beli, sedangkan sertifikat strata titel atas kedua petak toko objek perkara tersebut berada ditangan Penggugat dan masih tercatat atas nama PT. Baretamuda Pratama. Ini dijadikan bukti perbuatan Tergugat yang telah menguasai kedua petak toko objek perkara dan telah menyewakannya kepada pihak lain adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Dalam pasal 46 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) berbunyi “Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian

bersama, benda bersama, dan tanah bersama". (UU no.20/2011 Rumah Susun). Namun pihak tergugat berdalil bahwa perpindahan penguasaan sesuatu benda tidak mutlak atas dasar akta jual-beli, akan tetapi bisa terjadi atas dasar hibah, wasiat, penyerahan lain atas dasar kompensasi hutang, pembayaran uang muka atau transaksi lainnya, adanya pengakuan Penggugat Tergugat I telah mengembalikan uang muka dari Bpk Burhan yang telah diterima PT. Agam Indo Perkasa sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) dan diserahkan objek perkara berikut kunci oleh Penggugat dan PT. Agam Indo Perkasa, serta adanya kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I yang belum terlaksana maka dari segi hukum dan bisnis penguasaan objek perkara dan perbuatan Tergugat I menyewakan objek perkara kepada Tergugat II adalah sah secara hukum.

- b. **Bukti Pelanggaran Pejanjian/Kontrak.** Pelanggaran terjadi saat salah satu pihak dalam kontrak gagal memenuhi kewajibannya, baik sebagian atau seluruhnya, seperti yang dijelaskan dalam kontrak, atau mengkomunikasikan maksud untuk ingkar dalam kewajiban atau tampaknya tidak dapat melaksanakan kewajibannya berdasarkan kontrak. Bila tuntutan dilakukan berdasarkan kontrak atau perjanjian tertentu, tergugat dapat membela diri dengan menunjukkan bahwa dia sudah memenuhi semua kewajiban kontrak atau perjanjian yang relevan. Hal ini dapat mencakup pembayaran uang muka sesuai dengan perjanjian. pembayaran sewa yang tepat waktu, pemeliharaan toko sesuai perjanjian, atau persyaratan lain yang diatur dalam kontrak. Untuk membuktikan apakah suatu kontrak telah dilanggar atau tidak, hakim perlu memeriksa kontrak tersebut. Untuk melakukan ini, mereka harus memeriksa: keberadaan kontrak, persyaratan kontrak, dan jika ada modifikasi yang dilakukan pada kontrak. (Universirty Of New Mexico, 2023). Berdasarkan bukti dari Tergugat I/PR-4 surat Penggugat No.058/BMP/Ralat/Srt/Peng/IX/2021 tanggal 19 September kepada Tergugat dan bukti Tergugat I/PR-5 surat Penggugat No. 050/BMP/Ralat/Srt/Peng/IX/2021 tanggal 28 September 2021 terdapat Adanya negosiasi dan tawaran untuk membayar sejumlah uang yang kaitannya dengan objek sengketa Sebagaimana dipertimbangkan diatas, bahwa Tergugat telah diberi kesempatan dan dibolehkan oleh Penggugat baik untuk menjual maupun menyewakan Unit toko Plaza Bukittinggi, yang dihubungkan dengan bukti T.I/PR-1 yaitu surat undangan PT. Baretamuda Pratama No.277/BMP/PD/XI/2007 tanggal 3 November 2007 kepada Ibu Yessi Andriani selaku Istri Tergugat untuk menghadiri silaturahmi Pemilik kios dan Pengelola Plaza Bukittinggi. Bukti T.I/PR-2 berupa Fotocopy daftar hadir pertemuan I di Hotel Novotel. T.I/PR-3, Fotocopy ekspedisi undangan pertemuan. T.I/PR-4, T.I/PR-5, dan T.I/PR-6 surat formulir Pengiriman uang dari PT. Agam Indo Perkasa yang dikirim oleh Ibu Yesi Andriani istri Tergugat ke rekening Bpk. Burhan di Bank BNI Cabang Pekanbaru sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan keterangan sebagai pembatalan Toko Blok A 16-17. Berdasarkan bukti ini penggugat telah memberikan kesempatan dan melimpahkan hak kepada Tergugat untuk mencari pembeli dan atau penyewa atas unit toko pada Plaza Bukittinggi tersebut, dan salah satunya yang telah dibeli oleh Burhan, yang kemudian dibatalkan oleh Burhan, selanjutnya uang yang telah disetorkan ke rekening PT. Agam Indo Perkasa dikembalikan oleh isteri Tergugat I kepada Burhan, maka sebagai pembelinya adalah isteri dari Tergugat yang bernama Yesi Andriani, hal ini diterangkan oleh saksi Achiyarman dan Sumardi yang diajukan oleh Para Tergugat. Berdasarkan jawaban tersebut diatas, bahwa Penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat adalah atas dasar jual beli, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
- c. **Bukti Pelanggaran Hukum atau Prosedur.** Tergugat dapat berargumen bahwa proses hukum yang digunakan dalam kasus tersebut tidak adil atau melanggar hak-haknya. Tergugat dapat menunjukkan adanya kesalahan prosedural atau pelanggaran hukum yang mendasar, yang dapat mempengaruhi validitas putusan pengadilan sebelumnya. Dari bukti P-18 pada tanggal 3 Februari 2010 Bahwa Penggugat telah membatalkan Perjanjiannya dengan H. Syamsudin tentang perjanjian pemberian kuasa oleh Penggugat kepada H. Syamsudin, akan tetapi dalam salah satu klausula yang termuat dalam bukti P-18 berupa Akta Perjanjian Pembatalan tanggal 3 Februari 2010 Nomor 17 yang dibuat

oleh Haji Hendri Final SH, Notaris di Padang menyebutkan bahwa segala kewajiban atas pembangunan dan pelaksanaan proyek sebagaimana yang dimaksud dalam bukti P-15 akta surat Perjanjian Kerja sama tanggal 26 September 2005 Nomor 213, P-16 Akta Addendum Perjanjian Kerja sama tanggal 22 September 2007 Nomor 156, dan P-17 Akta Kuasa Direktur tanggal 26 September 2005 Nomor 214 menjadi kewajiban dari Penggugat.

Kemudian ditinjau dari peraturan Perundang-undangan dengan putusan hakim terdapat pertentangan: 1) Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menentukan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat bagi mereka yang membuatnya, selanjutnya ; dan 2) Berdasarkan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara yang menentukan bahwa suatu perjanjian tidak mengikat bagi pihak ketiga, yang dalam hal ini bukti Akta Perjanjian Pembatalan tanggal 3 Februari 2010 Nomor 17 tersebut tidaklah mengikat terhadap Tergugat I, sehingga atas setiap perbuatan dari H. Syamsudin yang ada hubungannya dengan Tergugat I dalam pembangunan dan pengelolaan Plaza Bukittinggi dalam rentang waktu berlakunya perjanjian sebagaimana termuat dalam bukti akta surat Perjanjian Kerja sama tanggal 26 September 2005 Nomor 213, Akta Addendum Perjanjian Kerja sama tanggal 22 September 2007 Nomor 156, dan Akta Kuasa Direktur tanggal 26 September 2005 Nomor 214 juga mengikat bagi Penggugat.

2. Teori Pembelaan

Teori pembelaan dalam KUHPerdara adalah argumen-argumen yang dapat digunakan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam suatu sengketa perdata untuk membuktikan bahwa mereka tidak bertanggung jawab atas kerugian yang timbul. Teori pembelaan ini berdasarkan pada prinsip dasar hukum perdata yang menyatakan bahwa setiap orang bertanggung jawab atas tindakannya dan harus menanggung akibat hukum dari tindakan tersebut. Apabila terbukti bersalah maka tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan hukuman berupa ganti rugi akibat dari perbuatan yang dilakukannya, maka apabila pelaku merasa tidak bersalah maka yang bersangkutan berhak untuk melakukan pembelaan.

Hak untuk upaya pembelaan salah satunya karena adanya alasan bahwa ada hak pribadi sebagai dasar. Seseorang dapat mengelak dari suatu tuduhan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan alasan bahwa pribadi dia juga secara hukum berhak untuk melakukan perbuatan tersebut. Sehingga karenanya, perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum. Misalnya, seseorang tidak boleh menyewakan rumah yang bukan miliknya kepada orang lain dan kalau hal tersebut dilakukan, maka dia telah melakukan perbuatan melawan hukum. Akan tetapi, pihak pelaku perbuatan tersebut (pihak yang menyewakan) dapat mengajukan bantahan dengan menunjukkan perjanjian sewa dengan pemilik rumah yang antara lain menyatakan bahwa dia berhak menyewakannya kembali (sublease) rumah tersebut kepada pihak lain, sehingga dia hanya menjalankan haknya itu, jadi bukan melakukan suatu perbuatan Melawan hukum. (Paparang, 2016).

Melihat dari kasus yang menjadi objek penelitian ini dapat diketahui bahwasanya Tergugat telah ditunjuk oleh H. Hariadi (Pemilik Plaza Bukittinggi) dan H. Syamsudin selaku Kuasa Direktur PT.Barettamuda Pratama untuk memasarkan 33(tiga puluh tiga) petak toko yang Terdapat di Plaza Bukittinggi tersebut, dan dijanjikan kepada Tergugat memperoleh komisi 2% dari setiap transaksi penjualan. Apabila dalil ini dihubungkan dengan replik penggugat terutama dalam Jawabannya atas gugatan Para Tergugat pada bagian Rekonpensi telah memberikan jawaban bahwa Tergugat telah diberi kesempatan dan dibolehkan oleh Penggugat baik untuk menjual maupun menyewakan unit toko Plaza Bukittinggi Tersebut, sehingga sudah sepatutnya seorang penjual berhak menguasai barang/objek dagangannya

D. Penutup

Pihak penggugat (penuntut) mengklaim bahwa mereka adalah pemilik sah dari toko-toko yang disengketakan di Plaza Bukittinggi. Mereka menyajikan bukti-bukti kepemilikan, seperti akta jual beli dan sertifikat hak milik atas rumah susun (SHMRS), sebagai bukti kepemilikan

sah. Pihak tergugat (tertuduh) berargumen bahwa mereka memiliki hak untuk menguasai toko-toko tersebut berdasarkan perjanjian jual beli dan kesempatan yang diberikan oleh pihak penggugat untuk mencari pembeli atau penyewa. Mereka juga menyatakan bahwa tindakan mereka bukanlah perbuatan melawan hukum. Tergugat menggunakan teori pembelaan berdasarkan hak pribadi yang menjadi dasar perbuatan mereka. Mereka berpendapat bahwa mereka berhak untuk menguasai dan mengelola toko-toko tersebut sesuai dengan kesepakatan yang ada. Berdasarkan hasil analisis dari kasus diatas penulis berpendapat bahwa Klausul dalam isi perjanjian berperan penting sebagai penjaga hak dan kewajiban bagi para pihak. Dan dalil pembelaan atau argumen yang diajukan oleh pihak tergugat dalam sebuah persidangan perkara perdata dapat memiliki pengaruh yang signifikan terhadap putusan hakim karena akan menjadi dasar dari pemahaman hakim dan juga bisa memperkuat pembelaan penggugat.

Daftar Pustaka

- M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.2016, hal. 463
- Adriaman Mahlil, Irianto Kartika Dewi *Pagaruyung law Journal* vol.4 no.2, Januari 2021
- Fatmah Paparang, *Pembelaan Terhadap Tuduhan Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Menurut KUHPerdata* Vol. III/No.10/September/2016 *Jurnal Ilmu Hukum Unsrat.ac.id* hal39
- Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian* vol 7 no.2(2018) Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal, Jakarta,
- Soeikromo, Deasy. “*Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata.*” *Jurnal Hukum Unsrat* 1.3 (2013): 89-97.
- Seknun, Abul Hasan. “*Sistem Pembuktian Perkara Perdata Di Pengadilan.*” *Justisia-Jurnal Ilmu Hukum* 8.15 (2021): 1183-1202.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Breach of Contract — Judicial Education Center <http://jec.unm.edu/education/online-training/contract-law-tutorial/breach-of-contract>”*jec.unm.edu*. Diakses Minggu, 23 Juli 2023
- Direktori Putusan Mahkamah Agung RI <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaed3a2c8c61940aa873313131303532.html> diakses pada Jum’at 21oktober 2022 .
- TimPublikasiHukumonline, <https://www.hukumonline.com/berita/a/> diakses pada hari Kamis 20 Oktober 2022.