

## Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Halaman Rumah Atas Ingkar Janji Mu'jir

Sri Rumada Sihite

Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

 : [madahite@gmail.com](mailto:madahite@gmail.com)

Corresponding Author\*



### Abstract

**Introduction:** The broken promise made by the owner of the vacant land rented by mei symbolon which has an impact on material losses, which has legal consequences for the legal actions taken by the landowner, Mr. x, of course this is the background for the author to explain the problem and explain the legal protection of the tenant of the house yard for the broken promise of the mu'jir.

**Purposes of the Research:** Reviewing what rights are received by the party that must be received if the agreement between them is made by a unilateral promise and what obligations must be fulfilled by the owner of the house yard for legal actions that make a promise break.

**Methods of the Research:** The research method used is normative juridical method with statutory and conceptual approaches.

**Results of the Research:** The agreement that gave birth to the binding between the tenant of the yard and the owner of the yard is valid and fulfills the principle of consensualism and of course this has legal consequences where there are rights and obligations of each. In this case the non-fulfillment of the obligations of the owner of the empty courtyard, namely reselling the house and the empty courtyard which in the civil law code is a breach of promise, of course this is required by the owner of the yard to compensate for the loss as written.

**Keywords:** Legal Protection; Agreement, Mu'jir.

### Abstrak

**Latar Belakang:** Ingkar janji yang dilakukan oleh pemilik lahan kosong yang disewa oleh mei simbolon yang berdampak pada kerugian material hal ini yangmana berakibat hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan pihak pemilik tanah yakni Mr x tentunya hal ini yang melatarbelakangi penulis untuk memaparkan masalah serta menjelaskan perlindungan hukum terhadap penyewa halaman rumah atas ingkar janji mu'jir.

**Tujuan Penelitian:** Mengulas hak apa yang diterima oleh pihak yang wajib diterima apabila perikatan antara mereka dilakukan ingkar janji oleh sepihak serta kewajiban apa yang wajib dipenuhi pihak pemilik halaman rumah atas perbuatan hukum yang melakukan ingkar janji.

**Metode Penelitian:** Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normative dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual.

**Hasil Penelitian:** Perjanjian yang melahirkan perikatan antara penyewa halaman rumah dengan pemilik halaman rumah adalah sah dan memenuhii asas konsensualisme dan tentunya hal ini berakibat hukum yangmana adanya hak dan kewajiban masing-masing, dalam hal ini tidak memenuhinya kewajiban dari pihak pemilik halaman kosong yakni menjual kembali rumah beserta halaman kosong yang dalam kitab undang-undang hukum perdata adalah ingkar janji, Tentunya hal iini diwajibkan pemilik halaman rumah mengganti kerugian sesuai yang tertulis.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum; Perjanjian; Mu'jir.

Kirim: 2024-05-26

Revisi: 2024-06-26

Diterima: 2024-07-29

Terbit: 2024-07-31

Cara Mengutip: Sri Rumada Sihite. "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Halaman Rumah Atas Ingkar Janji Mu'jir." PAMALI: Pattimura Magister Law Review 4 no. 2 (2024): 160-166. <https://doi.org/10.47268/pamali.v4i2.2197>

Copyright © 2024 Author(s)  Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

## PENDAHULUAN

Bedagang adalah salah satu profesi yang diminati oleh masyarakat Indonesia dikarenakan tidak semua orang memiliki syarat untuk menjadi karyawan. Alasan lain dikarenakan tingginya angka karyawan yang dirumahkan serta terkena pemutusan hubungan kerja membuat konsumen pesimis dalam mengurangi perekonomian hal ini yang membuat Masyarakat banyak beralih profesi menjadi pedagang. Peluang berbisnis menjadi pilihan bagi sejumlah Masyarakat, dengan landasan soladartitas dan jiwa entrepreneurship yang tinggi orang-orang yang jeli dalam melihat peluang pada akhirnya justru mampu mendulang keuntungan.<sup>1</sup> Perkembangan zaman saat ini membuat sekelompok Masyarakat tidak hanya berjualan di Gedung besar tetapi adanya bisnis garage sale yang mempunyai peluang bagi Masyarakat usaha menengah untuk memilih tempat berjualan di halaman. Bisnis garage sale juga dianggap mempunyai peluang yang bagus di kota-kota besar yang biaya sewa di karenakan biaya took yang mahal. Garage sale adalah salah satu Teknik penjualan dengan cara menjual barang di halaman rumah.

Garage sale biasanya dibuat untuk menjual barang yang tidak diinginkan oleh si pemilik rumah pula. Beberapa barang yang ditawarkan untuk dijual karena pemiliknya tidak menginginkan atau membutuhkan barang tersebut untuk meminimalkan hartanya. Namun seiring perkembangan zaman hal ini berubah menjadi hal yang didagangkan yang mana penjual bukan lagi pemilik bangunan dan halaman namun halaman rumah disewakan pada pihak lain.<sup>2</sup>

Perjanjian sewa menyewa (ijarah) defisininya adalah disebut juga dalam hukum islam transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Sedang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan dalam Pasal 1548 bahwa sewa dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang. Selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut. Permasalahan yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa tersebutpun beragam salah satunya didapatin dalam hal ini sewa-menyewa halaman yang dijadikan tempat penjualan tanaman hias yang beralamat di gang madirsan kecamatan tanjung morawa kabupaten Deli Serdang. Madirsan didikenal juga dengan wisata bunga yang beralamatkan di desa bangun sari kecamatan tanjung morawa kabupaten Deli Serdang. Tempat tersebut juga menjual beragam tanaman, bibit bibit, bunga hias, serta bibit tumbuhan buah-buahan. Hal ini banyak yang membuat pendatang atau kaula muda untuk meminta halaman rumah disana untuk dijadikan tempat untuk berjualan. Begitu pula hal ini yang dilakukan oleh Mei. Salah satu penyewa halaman milik Bapak X.

Perjanjian sewa-menyewa yang disepakatin oleh mei simbolon dengan pemilik yakni menyewakan sebidang tanah kosong yang terletak disamping dan depan rumah pak X dengan luas tanah ± 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) dengan lama sewa adalah 5 Tahun dan melakukan perpanjangan 2 tahun kemudian dengan surat perjanjian yang ditambahkan namun tetap merujuk pada perjanjian awal dan dilakukan dibawah tangan. Perjanjian ini dibuat ditahun pada tahun 2020 atas dasar lamanya perjanjian sewa yakni 7 tahun berarti perjanjian sewa menyewa berakhir ditahun 2027. Namun di tahun 2023 pihak pemilik tanah ingkar janji. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ingkar janji termasuk dalam salah satu yang dapat dikatakan wanprestasi. Pasal 1243 Kitab Undang-

<sup>1</sup> Michael Bixby et al, *The Legal Environment of Business*. (New Jerrey: Prentice-Hall Inc, 2001).

<sup>2</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: LaksBang Mediatama, 2008).

Undang Hukum Perdata menyatakan setidaknya terdapat 3 unsur wanprestasi yaitu:<sup>3</sup> 1) Ada perjanjian; 2) Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan; 3) Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian. Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian yang dapat dikatakan melakukan wanprestasi jika: 1) Tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan; 2) Memenuhi prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya; 3) Memenuhi prestasi tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dan 4) Melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakatin.

Unsur-unsur nya terpenuhi untuk dikatakan ingkar janji yangmana berdasarkan surat perjanjian sewa dilarang untuk mengalihkan ke pihak lain selama sewa-menyewa. Namun dalam hal ini pemilik tanah menjual kembali bangunan dan tanah dan hal ini dianggap ingkar janji yang dilakukan oleh pemilik tanah, <sup>4</sup> dalam hal ingkar janji ini mei simbolon merasa dirugikan dikarenakan tanaman yang telah ditanam apabila tidak langsung ditanam kembali ke tanah akan mengakibatkan kematian bagi tanamannya. Ditambah lagi kerugian yang didapat karena penghasilan yang akan tidak ada padahal dalam wawancara yang saya lakukan dengan mei simbolon besarnya pendapatan sebulan diperkirakan sebesar 5 jt rupiah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1576 menyatakan dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Berdasarkan urain diatas masalah yang ingin dikaji yaitu (1) Keabsahan Perjanjian Dibawah tangan Sewa Halaman Rumah Yang Diperuntukan untuk Bisnis Tanaman Hias yang pemilik Ingkar Janji (2) akibat hukum pihak pemilik tanah (muji'r) yang ingkar janji (3) Perlindungan hukum terhadap penyewa halaman rumah atas janji mu'jir.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis normative. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep- konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.<sup>5</sup>Pendekatannya adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian untuk menggambarkan alur komunikasi ilmiah dan menganalisis permasalahan yang ada yang akan disajikan secara deskriptif. 5Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder antara lain meliputi bahan kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian, data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>6</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Keabsahan Perjanjian Dibawah tangan Sewa Halaman Rumah Yang Diperuntukan untuk Bisnis Tanaman Hias Yang Pemilik Ingkar Janji

Perjanjian yang melahirkan perikatan yang dibuat di pejabat berwenang yangmana ditunjuk oleh Undang-Undang disebut juga juga surat itu atau akta itu disebut autentik.

<sup>3</sup> "Ibid," n.d.

<sup>4</sup> Osgar S Matompo dan Moh. Nafri and Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Express, 2017).

<sup>5</sup> Sulistyowati Irianto, *Memperkenalkan Studi Sosiolegal Dan Implementasi Metodologisnya, Dalam Sulistyowaty Dan Sidharta (Eds), Metode Penelitian Hukum Konstelasi Dan Refleksi, Hlm 177. Lihat Juga Dalam Sulistyowati Irianto Dalam Buku Yang Sama, Praktik Hukum: Perspektif Sosiole* (Jakarta: Yayasan Obor, 2009).

<sup>6</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Akhir Abad Ke XX*, (Bandung: Alumni, 1994).

Sedangkan yang tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang itulah yang disebut perjanjian dibawah tangan.<sup>7</sup> Perjanjian tersebut menjadi alat bukti. Perjanjian yang dilakukan dibawah tangan juga dapat menjadi alat bukti dan dapat diperkuat dengan dilakukannya legalisir atau dilegalisasi oleh Notaris. Dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan tanda tangan atau cap jempolnya di hadapan Notaris pertanggung jawaban tentang isi dan ketentuan-ketentuannya yang ada dalam perjanjian ada pada para pihak yang membuat.<sup>8</sup>

Keabsahan perjanjian dibawah tangan yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik (*mu'jir*) akni merujuk pada syarat sahnya perjanjian yakni:

a) Kesepakatan para pihak: Penyewa dalam hal ini adalah mei simbolon dengan mu'jir adalah pemilik tanah telah bersepakatan dalam perjanjian bawah tangan diantaranya, dalam hal ini diwajibkan tidak adanya paksaan dari pihak manapu, setiap pihak harus memiliki kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikat diri Dimana kesepakatan tersebut dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Adapun makna dari bebas adalah lepas dari khilafan, paksaan, dan penipuan.<sup>9</sup>

Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Tiap-Tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pasal ini menguatkan atas pasal-pasal yang dijadikan janji yakni salah satunya bagi pihak pemilik tanah untuk tidak menyewakan kembali kepada pihak lain, Daripasal ini perbuatan hukum yang disepakatin tidak boleh dalam paksaan dalam pihak manapun serta dinyatakan secara dinyatakan secara tegas.

Pihak penyewa bersepakat tanpa ada unsur paksaan dikarenakan apabila dalam perikatan terdapat unsur paksaan atau penipuan hal ini berarti melanggar syarat sahnya perjanjian.<sup>10</sup> Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menerangkan bahwa tiada persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau disebut penipuan.

b) Kecakapan para pihak yang membuat: Berbicara mengenai kecakapan berarti hal ini berkaitan dengan subjek hukum dalam konteks kecakapan yakni membuat suatu perikatan yang menjadi subjek adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pasal 1329 menerangkan bahwa tiap orang berwenang untuk memberikatan perikatan, kecuali ia dinyatakan tidak cakap untuk hal ini. Ketidcakapan dalam hal ini berarti orang yang dibawah pengampuan, dan Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu,<sup>11</sup> dalam penelitian kasus ini pihak-pihak yang melakukan perjanjian cakap dimata hukum.

c) Sesuatu hal tertentu: Syarat ketiga yang wajib dipenuhi adalah dengan objek yang halal dan bersifat nyata yang dapat diartikan pula barang yang dimaksud dalam perjanjian ditentukan jenisnya yakni barang yang dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang dicantumkan dalam pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>7</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017).

<sup>8</sup> H. Moch. Isnaeni, *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia, Laksbang Grafika, Yogyakarta*, (Jakarta: Laksbang Grafika, 2015).

<sup>9</sup> Rifqi Devi Lawra and Yulfa Mulyeni, "Analisis Dasar Hukum Jual Beli Melalui E-Commerce : Perspektif Hukum Perdata Dan Ekonomi Syariah," *Journal of Innovation Research and Knowledge* 1, no. 8 (2022).

<sup>10</sup> "Ibid."

<sup>11</sup> Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1990).

bahwa barangnya harus jelas terkait kuota barang tidak perlu pasti yang wajib dipastikan yakni wujud barang tersebut. Syarat ketiga dalam kasus ini juga terpenuhi yakni objeknya adalah halaman perkarangan rumah yang menjadi objek sewa-menyewa.<sup>12</sup>

d) Sebab Yang Halal: Objek yang diperjanjikan dalam perjanjian yakni wajib dibuat adalah suatu sebab yang halal yangmana disebut disini yakni tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjian atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang kesusilaan maupun dengan kertiban umum.

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal disini dimaksud untuk memperlawankan dengan kata haram hukum islam, tetapi yang dimaksudkan disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat yangmana setiap klausula-klausula tidak dapat bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum.

## **B. Akibat Hukum Pihak Pemilik Tanah (*Mu'jir*) Yang Ingkar Janji**

Perjanjian sewa-menyewa perkarangan halaman antara mei simbolon dengan tuan yang mana berlaku sah dan tentunya mengikat para pihak yang mana hal ini tentunya tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua bela pihak atau karena alasan-alasan apapun yang ditarikk dengan sepihak yang oleh undang-undang dinyatakan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk hal itu, dalam ini berarti menunjukkan asas kekuatan mengikat atau yang orang disebut asas *pacta sunt servanda*.

Pihak pemilik sewa yang dimaksud disini yakni tuan X yang melakukan ingkar janji dengan menjual kembali tanah yang masih terikat perjanjian yang disewakan dalam hal ini tentunya berdampak pada kerugian financial yang dirasakan oleh mei simbolon baik biaya keuntungan yang didapat perbulan dan biaya kerugian dikarenakan rusaknya tanaman yang akan dicabut namun tidak langsung ditanam kembali dikarenakan tidak adanya tempat yang baru.

Pasal 1338 yang menerangkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pada kalimat diakhir kalimat "bagi mereka yang membuatnya" menunjukkan asas personalitas" Sebagaimana asas personal diketahui bahwa artinya "Undang-Undang pidana berlaku bagi semua tindak pidana yang dilakukan oleh warga negara dimanapun berada, baik dalam negara maupun diluar wilayah negara, dalam hal ini apabila perikatan yang dibuat diingkar janji hal ini berarti ada sanksi hukuman yang diberikan. Pasal 1338 menyatakan perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua bela pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Hal ini juga dapat menerangkan hal-hal yang dilindungi atau akibat dari salah satu pihak yang ingkar janji. Maka apabila dibatalkan diwajibkan untuk keduabelah pihak. Selain itu pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.

Pasal 1339 menerangkan perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan, atau undang-undang. Hal hal perjanjian ini pemilik dilarang untuk menyewakan kepada pihak lain. Pengertian akibat hukum itu pula yakni segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum yangmana didalam klausula-

---

<sup>12</sup> Hendra Setiawan Boen, *Bianglala Bussines Judgement Rules* (Jakarta: Tatanusa, 2008).

klasula yang dibuay bisa pula hal ini disebut hak dan kewajiban, akibat hukum itu dapat berwujud: a) Lahirnya, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum; b) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum Dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.

Ingkarnya kewajiban dari kasus tersebut yakni pemilik tanah perkarangan yang melakukan perikatan yang baru yang berdampak pada perbuatan yang dilarang dalam perjanjian. Maka dicantumkan pula dalam perjanjian apabila pihak penyewa melakukan hal menyewakan kembali kepada pihak lain atau memutuskan sepihak maka pemilik tanah wajib mengganti biaya pendapatan perbulan dan denda 5 kali lipat dari harga sewa. Pasal 1244 menjeleaskan hal yang terkait dengan pembayaran gannti kerugian juga terkait dengan masalah beban pembuktian yaitu apabila terjadi wanprestasi, pihak yang ingkar janji atau disebut juga wanprestasi dihukum membayar ganti rugi kerugian jika tidak dapat membuktikan bahwa terjadinya wanprestasi itu disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga atau diluar kemampuan.

### C. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Halaman Rumah Atas Janji Mu'jir

Bapak Satjipto Rahardjo menerangkan yang dimaksud dengan definisi perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oranglain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar menikmati semua hak-hak yangdiberikan oleh hukum. Ada dua jenis perlindungan hukum yakni: a) Perlindungan hukum preventif: Definisi perlindungan hukum preventif yakni perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan dimaksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau Batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban; b). Perlindungan hukum represif: Definisi perlindungan hukum represif yakni perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila suatu sengketa atau telah dilakukannya suatu pelanggaran.

Perlindungan hukum yang dibutuhkan oleh mei simbolon yakni perlindungan hukum represif yakni perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila suatu sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya perikatan, barulah mulai di wajibkan apabila dinyatakan lalai memenuhi kewajiban. Philipus M Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewengan.<sup>13</sup> Hukum perlindungan atas konsumen sendiri dalam pengertian hukum perdata arti luas, yakni hukum perdata yang terdapat dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHPperdata). Kesemuanya itu tentang hal yang disepakati di perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak.

## KESIMPULAN

Perjanjian yang melahirkan perikatan antara penyewa halaman rumah dengan pemilik halaman rumah adalah sah dan memenuhii asas konsensualisme dan tentunya hal ini

<sup>13</sup> Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*,.

berakibat hukum yang mana adanya hak dan kewajiban masing-masing, dalam hal ini tidak memenuhinya kewajiban dari pihak pemilik halaman kosong yakni menjual kembali rumah beserta halaman kosong yang dalam kitab undang-undang hukum perdata adalah ingkar janji, tentunya hal ini diwajibkan pemilik halaman rumah mengganti kerugian sesuai yang tertulis. Perlindungan hukum yang dibutuhkan oleh mei simbolon yakni perlindungan hukum represif yakni perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila suatu sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran, dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila dinyatakan lalai memenuhi kewajiban.

## REFERENSI

### Artikel Jurnal

Lawra, Rifqi Devi, and Yulfa Mulyeni. "Analisis Dasar Hukum Jual Beli Melalui E-Commerce : Perpektif Hukum Perdata Dan Ekonomi Syariah." *Journal of Innovation Research and Knowledge* 1, no. 8 (2022).

### Buku

Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*,. Jakarta: LaksBang Mediatama, 2008.

Apeldoorn, Van. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1990.

Gunawan Widjaja. *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*,. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.

H. Moch. Isnaeni. *Perkembangan Hukum Perdata Di Indonesia*, Laksbang Grafika, Yogyakarta,. Jakarta: Laksbang Grafika, 2015.

Hartono, Sunaryati. *Penelitian Hukum Di Indonesia Akhir Abad Ke XX*,. Bandung: Alumni, 1994.

Hendra Setiawan Boen. *Bianglala Bussines Judgement Rules*. Jakarta: Tatanusa, 2008.

Michael Bixby et al. *The Legal Environment of Business*. New Jerrey: Prentice-Hall Inc, 2001.

Nafri, Osgar S Matompo dan Moh., and Harun. *Pengantar Hukum Perdata*,. Malang: Setara Express, 2017.

Sulistiyowati Irianto, *Praktik Hukum: Perspektif Sosiole*. Jakarta: Yayasan Obor, 2009.

Conflict of Interest Statement: The author(s) declares that research was conducted in the absence of any commercial or financial relationship that could be construed as a potential conflict of interest,

**Copyright:** © AUTHOR. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License. (CC-BY NC), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author and source are credited.

**PAMALI: Pattimura Magister Law Review** is an open acces and peer-reviewed journal published by Postgraduate Program Magister of Law, Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

