

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
BANGUNAN RUKO
(ANALISIS PUTUSAN No. 130/PDT.G/2023/PN.MDN)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi
Syarat Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**DEA NURHIQMA
2106200298**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/II/2024
Pusat Administrasi, Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6623474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Sila memuat surat ini agar diterbitkan
Nasabah dan tanggapannya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 11 Juni 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : **DEA NURHIQMA**
NPM : **2106200298**
Prodi/Bagian : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
Judul Skripsi : **ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN RUKO (ANALISIS PUTUSAN NO.130/PDT.G/2023/PN.MDN)**

Penguji

1. **Dr. ISNINA, S.H., M.H.** NIDN:0116077202
2. **Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum.** NIDN:0102087002
3. **Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.** NIDN:0106069401

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H.)**.

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 04 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 04 September 2025, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DEA NURHIQMA
NPM : 2106200298
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN RUKO
(ANALISIS PUTUSAN NO. 130/PDT.G/2023/PN.MDN)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Dr. ISNINA, S.H., M.H.
2. Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum.
3. Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.

- 1.
- 2.
- 3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 1 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📧 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DEA NURHIQMA
NPM : 2106200298
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN RUKO
(ANALISIS PUTUSAN No. 130/PDT.G/2023/PN.MDN)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia ujian skripsi

Medan, 26 Agustus 2025

Disetujui:
Dosen Pembimbing

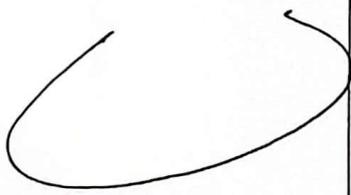
Dr. Ismail Koto, S.H., M.H
NIDN: 0106069401

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
BANGUNAN RUKO (ANALISIS PUTUSAN NO.
130/PDT.G/2023/PN.MDN
Nama : DEA NURHIQMA
Npm : 2106200298
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 04 SEPTEMBER 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.</u> NIDN. 0106069401	<u>Dr. ISNINA, S.H., M.H.</u> NIDN. 0116077202	<u>Assoc. Prof. Dr. FARID WAJDI, S.H., M.Hum.</u> NIDN. 0102087002

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppp/PT/III/2024
Pusat Administrasi, Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

Unggul dalam Berprestasi
Majelis Pendidikan Tinggi Penelitian & Pengembangan

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : DEA NURHIQMA

NPM : 2106200298

PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA

**JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN RUKO
(ANALISIS PUTUSAN NO. 130/PDT.G/2023/PN.MDN)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 04 SEPTEMBER 2025

Saya yang menyatakan,



DEA NURHIQMA

NPM. 2106200298



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : DEA NURHIQMA
NPM : 2106200298
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
BANGUNAN RUKO (ANALISIS PUTUSAN NO.
130/PDT.G/2023/PN.MDN
Dosen Pembimbing : Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.
NIDN. 0106069401

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 29 Agustus 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK.Ppj/PT/II/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsmedan | umsmedan | umsmedan | umsmedan

Umsu mengambatkan semua hak-hak yang berkaitan
dengan ini tanggabnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : DEA NURHIQMA
NPM : 2106200298
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN RUKO
(ANALISIS PUTUSAN NO. 130/PDT.G/2023/PN.MDN)
PENDAFTARAN : 29 AGUSTUS 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN. 0122087502

Dr. ISMAIL KOTO, S.H., M.H.

NIDN. 0106069401

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah Subhanallahu wa Ta'ala, karena hanya dengan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Adapun skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat untuk menyelesaikan pendidikan S1 Program Studi Hukum Fakultas Ilmu Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dalam hal isi maupun pemakaian Bahasa, sehingga penulis memohon kritik dan masukan yang membangun untuk penelitian selanjutnya. Dengan pengetahuan dan pengalaman yang terbatas pada akhirnya peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: Analisis Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Ruko (Analisis Putusan No. 130/Pdt.G/2023/Pn.Mdn). Dengan penuh rasa syukur, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah menjadi bagian dari perjalanan penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Teruntuk cinta pertamaku Ayahanda Budianto S.P terimakasih selalu senantiasa mengantar dan menjemput sejak penulis masih menempuh pendidikan taman kanak-kanak (TK) hingga saat ini penulis sudah menyelesaikan perkuliahan, yang tak kenal lelah untuk selalu bekerja agar anak anaknya bisa menempuh pendidikan yang layak, dan tidak pernah lelah untuk terus memanjatkan doanya demi kelancaran, keselamatan, kesuksesan, dan dukungan serta pengorbanan yang tak pernah terhitung

jumlahnya. Segala pencapaian ini tak lepas dari kerja keras dan kasih sayangmu yang tak ternilai, I Love You super hero ku.

Pintu Surgaku Ibunda Sri Lestari Purba, Terimakasih selalu berjuang untuk kehidupan penulis, beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan dan semangat serta menjadi sandaran terkuat dari kerasnya dunia. Yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta, Terimakasih untuk doa-doa yang selalu diberikan untuk penulis, sehingga penulis bisa sampai di titik ini. Sehat selalu dan panjang umur untuk dua orang terhebatku.

2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M. Ap selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Ismail Koto S.H,M.H sebagai dosen pembimbing skripsi yang telah sangat banyak meluangkan waktu bagi penulis untuk memberikan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Dr. Nurhilmiyah S.H.,M.H selaku Kepala Bagian Hukum pidana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat dari awal kuliah hingga saat sekarang.
9. Terima kasih juga kepada seluruh jajaran Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan informasi kepada penulis dalam menyelesaikan perkuliahan.
10. Kepada Bella Fitriyanur dan Ridho Ardiansyah selaku saudara kandung, Terimakasih banyak atas dukungannya secara moril maupun materil, Terimakasih juga atas segala yang diberikan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
11. Tidak lupa juga dengan Putri Retno, Elvi Dhesta Chindy, Irna Indah, Irpan Syahputra Purba, Ercha widia, Dan masih banyak lagi sepupu lainnya yang juga memberi suport dan dukungan untuk penulis, terimakasih banyak sudah menjadi teman dari kecil hingga sekarang.
12. Terkhusus kepada sahabat seperjuangan penulis Riski Monasari Harahap, Maulyda Azra Sastia, Riska Ananda Putri selaku teman kuliah yang sampai sekarang membantu dan menemani bimbingan, Terimakasih sudah menjadi Partner bertumbuh disegala kondisi dan tempat berkeluh kesah yang senantiasa menemani penulis dalam keadaan sulit dan senang dan menjadi teman sharing sehingga kita bisa sampai di titik ini.
13. Dea Nurhiqma, ya! Diri saya sendiri, Apresiasi sebesar-besarnya yang telah berjuang untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai. Sulit bisa bertahan sampai dititik ini, terimakasih untuk tetap hidup dan merayakan dirimu sendiri, walaupun sering kali putus asa atas apa yang sedang

dusahakan. Tetaplah menjadi manusia yang mau berusaha dan tidak lelah untuk mencoba.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini belum sempurna. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menerima kritik dan saran yang berguna dan membangun untuk kelengkapan laporan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi pembaca demi kemajuan perkembangan ilmu pendidikan di masa yang akan datang. Aamiin Yaa Rabbal Al-Amin.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Agustus 2025

Hormat Saya,
Penulis,

DEA NURHIQMA
2106200298

ABSTRAK

“ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN RUKO (ANALISIS PUTUSAN NO. 130/PDT.G/2023/PN.MDN)”

DEA NURHIQMA
2106200298

Perjanjian sewa menyewa merupakan perikatan hukum antara dua pihak yang menciptakan hak dan kewajiban timbal balik. Dalam praktiknya, pelaksanaan isi perjanjian tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Permasalahan muncul ketika salah satu pihak lalai menjalankan kewajibannya, sebagaimana terlihat dalam Putusan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, di mana tergugat tidak melakukan renovasi terhadap bangunan ruko sebagaimana diperjanjikan. Penelitian ini mengkaji bagaimana bentuk dan keabsahan perjanjian sewa menyewa menurut hukum perdata, akibat hukum atas wanprestasi dalam perjanjian, serta analisis terhadap putusan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi yang terjadi antara para pihak.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber data yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa KUH Perdata dan Putusan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, serta bahan hukum sekunder seperti literatur akademik, jurnal ilmiah, dan pandangan para ahli. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yang difokuskan pada analisis peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa antara penggugat dan tergugat telah memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan mengikat berdasarkan asas *pacta sunt servanda*. Namun tergugat yang tidak melaksanakan renovasi terbukti melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata. Majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan dan menolak tuntutan uang paksa (*dwangsom*) serta eksekusi putusan segera (*uitvoerbaar bij voorraad*). Putusan ini mencerminkan kehati-hatian hakim dalam menyeimbangkan kepentingan para pihak. Penulis berpendapat bahwa isi perjanjian ke depan harus dirancang lebih rinci dan tegas untuk meminimalisir potensi wanprestasi serta menjamin efektivitas perlindungan hukum bagi para pihak dalam hubungan sewa menyewa.

Kata kunci: Wanprestasi, Perjanjian Sewa Menyewa, Putusan Pengadilan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	v
BAB I Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	6
B. Keaslian penelitian	8
C. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat Penelitian.....	12
3. Pendekatan Penelitian	12
4. Sumber Data Penelitian	13
5. Alat Pengumpul Data.....	14
6. Analisis Data.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Teori Wanprestasi dalam Hukum Perdata.	16
B. Perjanjian Sewa Menyewa dalam KUH Perdata.	21
C. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa	32
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	39

A. Bentuk perjanjian sewa menyewa bangunan ruko menurut hukum perdata	39
B. Akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko.	58
C. Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 130/Pdt.G/2023/PN Medan tentang wanprestasi sewa-menyewa bangunan ruko.	73
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	83
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran	85
Daftar Pustaka	85

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Wewenang pemegang hak atas tanah ditetapkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), yaitu: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi."¹

Berkenaan dengan hak sewa Pasal 44 tanah untuk mendirikan bangunan, dengan pengertian bahwa hak sewa ini semacam hak pakai khusus, sifat khususnya karena dilakukan dengan perjanjian sewa. Perjanjian sewa itu dilakukan dengan tertulis dengan ketentuan tidak mengandung unsur-unsur pemerasan. Hak sewa untuk bangunan ini tidak ditegaskan bentuk perjanjiannya apakah dengan Akta PPAT, Akta Notaris ataupun dengan surat di bawah tangan.²

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat di antara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam *Burgerlijk Wetboek* tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktik khususnya

¹ Urip Santoso,(2020), Hukum Agraria dan perkembangannya, Jakarta: Kencana, halaman 67.

² Yulia Mirwati, Yontri Faisal,(2021), Penyewaan Tanah, Jakarta: PT Raja Grafindo Indonesia, halaman 5.

sewa menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada di pihak yang lemah.³

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata Indonesia yang diatur secara eksplisit dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁴ Putusan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat telah disepakati secara sah, termasuk kewajiban Tergugat untuk melakukan renovasi sebelum ruko dapat digunakan oleh penyewa. Namun, karena kewajiban tersebut tidak dipenuhi, terjadi wanprestasi yang berakibat pada gugatan perdata.

Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:⁵

1. Kesepakatan para pihak – dalam kasus ini, kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian – baik Penggugat maupun Tergugat dianggap cakap secara hukum.
3. Suatu hal tertentu – objek perjanjian adalah bangunan ruko yang akan disewa.

³ Oemar Moechtar, (2024), *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 126.

⁴ Muamar zein & Nurhilmiyah. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Gadai Atas Barang Gadai Yang Rusak. *EduYustisia*, 2(1), 31-39.

⁵ Eka Jaya Subadi, (2020), *Restrukturisasi Kredit Macet perbankan*, Jakarta:Nusamedia, halaman 12

4. Sebab yang halal – perjanjian dibuat untuk tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum.

pengaturan wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa properti komersial. KUHPerdata mengatur wanprestasi dalam Pasal 1238 hingga 1243 yang menyebutkan bahwa wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati. Adapun akibat hukum dari wanprestasi dalam konteks ini melibatkan beberapa sanksi, di antaranya adalah kewajiban untuk membayar ganti rugi, pembatalan kontrak, dan pemaksaan pelaksanaan prestasi.⁶

Secara tegas, KUHPerdata memberikan landasan hukum yang jelas bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi atau bahkan membatalkan kontrak jika prestasi tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Konsep wanprestasi dalam KUHPerdata lebih fokus pada kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pihak yang dirugikan, terutama dalam hal kewajiban penyewa yang gagal memenuhi kewajibannya dalam kontrak sewa-menyewa properti komersial.⁷

Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko dapat berupa keterlambatan pembayaran sewa, penggunaan ruko yang tidak sesuai dengan perjanjian, atau pengakhiran sewa sebelum masa berlakunya berakhir tanpa alasan yang sah.⁸

⁶ Anggi Wirakusuma,., Hasibuan, A. S. A. I., Wijaya, A. A., Azhar, M. Y., & Munthe, M. A. (2025). Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Komersial Berdasarkan KUHPerdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. *AKSIOMA: Jurnal Sains Ekonomi dan Edukasi*, 2(2), 391-397.

⁷ *Ibid* halaman 1

⁸ *Ibid* halaman 2

Hukum sebagai sarana penyelesaian sengketa (*Dispute settlement*). Persengketaan atau perselisihan dapat terjadi dalam masyarakat, antara keluarga yang dapat meretakkan hubungan keluarga, antara mereka dalam suatu urusan bersama(*company*), yang dapat membubarkan kerjasama. Sengketa dapat mengenai perkawinan atau waris, kontrak, tentang batas tanah, dan sebagainya.⁹

Pengadilan akan mempertimbangkan unsur-unsur wanprestasi, yaitu adanya perjanjian yang sah, kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, somasi atau peringatan hukum, serta akibat hukum dari wanprestasi tersebut. Putusan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, sengketa terjadi karena pemilik ruko tidak memenuhi kewajiban untuk melakukan renovasi, yang merupakan syarat utama sebelum penyewa dapat menempati bangunan tersebut. Hal ini mengakibatkan penyewa mengalami kerugian dan akhirnya mengajukan gugatan wanprestasi.¹⁰

Putusan Nomor 130/Pdt.G/2023/PN Mdn dalam perkara wanprestasi perjanjian sewa menyewa bangunan ruko menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban renovasi ruko sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa. Pengadilan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan menyatakan perjanjian sewa menyewa sah dan mengikat, serta menghukum Tergugat untuk melakukan renovasi dan menyerahkan objek sewa kepada Penggugat. Namun, permintaan uang paksa (*dwangsom*) dan eksekusi putusan segera (*uitvoerbaar bij voorraad*) ditolak.¹¹

⁹ Farid Wajdi, Andryan (2022) *Hukum Kebijakan Publik*, Jakarta: Sinar grafika, halaman

¹⁰ *Ibid* halaman 2.

¹¹ *Ibid* halaman 3.

Permasalahan lain yang sering muncul dalam sengketa sewa menyewa ruko adalah kesulitan dalam pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Meskipun putusan pengadilan telah menetapkan bahwa salah satu pihak harus membayar ganti rugi atau mengosongkan ruko, pelaksanaannya tidak selalu berjalan dengan lancar. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti keberatan dari pihak yang kalah, proses eksekusi yang memerlukan waktu lama, serta kendala administratif dan teknis lainnya. Oleh karena itu, analisis terhadap putusan No. 130/PDT.G/2023/PN.MDN menjadi penting untuk mengetahui sejauh mana efektivitas hukum dalam menyelesaikan sengketa perjanjian sewa menyewa.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan Uraian Di Atas, Dapat Disimpulkan Beberapa Masalah Yang Kemudian Menjadi Keterbatasan Penelitian Ini. Adapun Permasalahannya Sebagai Berikut :

- a. Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa bangunan ruko menurut hukum perdata?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko?
- c. Bagaimana analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 130/Pdt.G/2023/PN Medan tentang wanprestasi sewa-menyewa bangunan ruko ?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas, jelas dan konkret serta relevan dengan rumusan masalah.¹² Adapun tujuan dari penelitian ini:

- a. Untuk menganalisis bentuk perjanjian sewa menyewa bangunan ruko.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko.
- c. Untuk mengetahui analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 130/Pdt.G/2023/PN Medan tentang wanprestasi sewa-menyewa bangunan ruko.

3. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian diharapkan baik secara teoritis maupun praktis. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan teoritis adalah faedah sebagai sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya. sedangkan dari segi praktis, penelitian ini berfaedah sebagai kepentingan Negara, bangsa, masyarakat, dan Pembangunan.¹³

Adapun manfaat Penelitian ini sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam aspek wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. Dengan mengkaji Putusan No. 130/Pdt.G/2023/Pn.Mdn, penelitian ini dapat memperkaya pemahaman tentang bagaimana pengadilan menerapkan prinsip-

¹²Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman penulisan dan penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan:Pustaka Prima, halaman 5.

¹³ Janu Murdiyatmoko, (2023), *Sosiologi : Mengkaji dan Memahami Masyarakat*, Jakarta: Grafindo Media Pratama, halaman 77

prinsip hukum kontrak dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi akademik bagi mahasiswa dan peneliti hukum dalam memahami implikasi hukum dari pelanggaran perjanjian dalam praktik peradilan.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat menjadi pedoman bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa, seperti pemilik ruko dan penyewa, agar memahami hak dan kewajiban mereka sesuai dengan hukum yang berlaku. Dengan mengetahui konsekuensi hukum dari wanprestasi, para pihak dapat lebih berhati-hati dalam menyusun perjanjian dan menjalankan kewajiban kontraktualnya. Selain itu, penelitian ini juga bermanfaat bagi praktisi hukum, seperti advokat dan hakim, dalam menangani kasus serupa dengan mempertimbangkan aspek yuridis dan yurisprudensi yang sesuai.

c. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang berhubungan antara definisi-definisi atau konsep khusus yang akan diteliti.¹⁴

Untuk lebih memperjelas cakupan penelitian, beberapa konsep yang mendasar dioperasionalkan sebagai berikut :

Yang dimaksud Wanprestasi dalam penelitian ini diartikan sebagai kegagalan atau kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko, baik berupa keterlambatan pembayaran, penyalahgunaan fungsi bangunan, maupun penghentian kontrak secara sepihak tanpa alasan yang sah.

¹⁴*Ibid.*, Halaman 5.

Yang dimaksud Perjanjian sewa menyewa bangunan ruko dalam penelitian ini merujuk pada kesepakatan hukum antara pemilik ruko (pemberi sewa) dan penyewa (penerima sewa) mengenai penggunaan bangunan ruko dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalannya, sesuai dengan ketentuan yang tertulis dalam kontrak.

Yang dimaksud Analisis hukum dalam penelitian ini merupakan proses pengkajian terhadap aspek hukum yang berkaitan dengan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko, yang meliputi identifikasi unsur wanprestasi, dasar hukum yang digunakan dalam penyelesaian sengketa, serta pertimbangan hakim dalam Putusan No. 130/Pdt.G/2023/Pn.Mdn.

B. Keaslian penelitian

Penelitian ini memiliki perbedaan mendasar dibandingkan dengan karya ilmiah lain yang membahas tema sejenis, baik dari segi objek studi, pendekatan analisis, maupun fokus permasalahan hukumnya. Skripsi ini secara spesifik menganalisis perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko berdasarkan putusan pengadilan, yakni Putusan Nomor 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, yang menjadi sumber utama studi kasus. Dengan pendekatan normatif yang dikaitkan langsung dengan analisis yuridis terhadap putusan pengadilan, penelitian ini menitikberatkan pada pembuktian wanprestasi, dasar pertimbangan hukum hakim, serta akibat hukum yang ditimbulkan secara nyata bagi para pihak dalam kontrak sewa menyewa.

1. skripsi pertama karya Lucky Fajar Gumilang (2022) yang berjudul “Analisis Yuridis Tanggung Jawab Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko di Kartasura”, penelitian tersebut lebih menekankan pada analisis umum

terhadap proses pembentukan perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta solusi penyelesaian sengketa, tanpa memusatkan kajian pada suatu putusan pengadilan tertentu. Penelitiannya bersifat konseptual dan belum menyentuh aspek konkret yurisprudensi sebagai acuan pembuktian tanggung jawab hukum pihak yang wanprestasi.

2. skripsi kedua karya Feryza Rahmadani (2019) yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Disperindag Kabupaten Grobogan” memfokuskan pembahasannya pada perjanjian antara masyarakat dan instansi pemerintah daerah, sehingga relasi hukum yang dikaji lebih banyak mengandung unsur hukum administrasi publik. Sementara itu, penelitian ini membahas hubungan hukum perdata murni antar subjek hukum privat, sehingga konteks tanggung jawab wanprestasi yang dikaji lebih mengarah pada prinsip-prinsip kontraktual dalam KUH Perdata.
3. skripsi ketiga karya Kamelia Kursina Lubis (2017) berjudul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar (Studi di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah)” lebih menitikberatkan pada praktek penyewaan kios di pasar tradisional, termasuk bentuk perjanjian yang dilakukan secara lisan maupun tertulis serta dampaknya terhadap warisan dan keadaan kahar (*force majeure*). Penelitian tersebut tidak mendalami bentuk wanprestasi secara spesifik, dan tidak melakukan analisis terhadap putusan pengadilan tertentu sebagaimana yang dilakukan dalam skripsi ini. Dengan demikian, keunikan skripsi ini terletak pada pembahasan yuridis terhadap perbuatan wanprestasi yang benar-benar

terjadi dalam praktik hukum melalui studi kasus putusan pengadilan. Hal ini memberikan kontribusi yang lebih aplikatif dalam memahami bagaimana hukum kontrak diterapkan secara konkret di hadapan hakim, sekaligus menilai sejauh mana asas *pacta sunt servanda* dan ketentuan Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata dijalankan dalam memutus perkara wanprestasi.

C. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Sistematis berarti dilakukan berdasarkan perencanaan dan tahapan-tahapan yang jelas. Metodologis berarti menggunakan cara tertentu dan konsisten, yakni tidak ada hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Sehingga mendapatkan hasil berupa temuan ilmiah berupa produk atau proses atau analisis ilmiah maupun argumentasi baru.¹⁵

Penelitian dalam bahasa Inggris disebut *research*, adalah suatu aktifitas “pencarian kembali” suatu kebenaran (*truth*). Pencarian kebenaran yang dimaksud adalah upaya-upaya manusia untuk memahami dunia dengan segala rahasia yang terkandung didalamnya untuk mendapatkan solusi atau jalan keluar dari setiap masalah yang dihadapinya. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

¹⁵Ishaq, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, halaman 74

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian menurut Soerjono Soekanto membagi penelitian hukum menjadi dua macam, yaitu:

- a. Penelitian hukum normatif; dan
- b. Penelitian hukum empiris¹⁶

Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa fokus kajiannya, penelitian hukum dapat dibagi menjadi 3 (Tiga), yakni:

- a. Penelitian hukum normatif (*normatif law research*).
- b. Penelitian hukum normatif-empiris, yang dapat disebut juga penelitian hukum normatif-terapan (*applied law research*).
- c. Penelitian hukum empiris (*empirical law research*).

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan hukum normatif dengan cara studi dokumen yaitu berdasarkan literatur serta peraturan yang ada kaitannya dengan pembahasan penulis, tetapi juga dibandingkan dengan pendapat para ahli yang ada.

Jenis hukum normatif (*normatif law research*), merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Dalam penelitian hukum normatif dengan cara studi dokumen peneliti tidak perlu terjun langsung ke lapangan, tapi cukup dengan mengumpulkan data sekunder kemudian diolah, dianalisa dan mengkonstruksikannya dalam hasil peneliti.¹⁷

¹⁶ Andra Tersiana. (2022), *Metode Penelitian*. Jakarta: Anak Hebat Indonesia. halaman 8

¹⁷ Jonaedi Effendi (2022). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua*. Indonesia: Prenada Media. halaman 78.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis adalah bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau dalam kerangka Menyusun teori baru¹⁸

Berbicara dalam penelitian ini peneliti berusaha untuk mendeskripsikan mengenai Analisis Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Ruko (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2023/Pn.Mdn).

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-undang (*statue approach*), Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis berbagai bahan hukum, baik bahan hukum primer seperti undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan, maupun bahan hukum sekunder seperti literatur hukum, jurnal, dan pendapat ahli hukum. pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua undang-undang dan pengaturan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Metode pendekatan penelitian ini adalah pendekatan hukum yuridis normative dengan menggunakan studi dari beberapa referensi buku dan artikel jurnal Analisis Hukum Terhadap Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Ruko (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2023/Pn.Mdn).

¹⁸ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta:Rajawali Pers, halaman 20.

¹⁹Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani,2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarat: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 12.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat dari data primer dan sekunder yang terdiri dari:

Data yang bersumber dari Hukum Islam yang bersumber dari Al-Quran dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazimnya disebut pula sebagai data kewahyuan, yaitu Surah Al-Mā'idah (5:1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

" Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian)." (QS. Al-Maidah: 1)."

Surah An-Nisā' (4): 58

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ

Artinya: "Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu menetapkannya dengan adil."

- a. Sumber data primer dalam penelitian ini berasal dari dokumen resmi berupa Putusan Pengadilan No. 130/Pdt.G/2023/Pn.Mdn yang menjadi objek utama analisis dalam penelitian ini. Putusan ini berisi pertimbangan hukum hakim terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko.
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yaitu: Pasal 1320 KUHPerdata – Syarat sahnya
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1238-1267 yang mengatur tentang wanprestasi, serta Pasal 1548-1600 mengenai perjanjian sewa menyewa..
 - 3) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari kepustakaan yang

mencakup buku-buku, jurnal-jurnal, atau penelitian lain yang berkaitan dengan tema penelitian yang peneliti angkat.

- 4) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia untuk menjelaskan maksud dan pengertian istilah istilah yang sulit diartikan.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*) untuk mengumpulkan bahan hukum sekunder, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, serta skripsi dan penelitian terdahulu yang relevan dengan hukum perjanjian distribusi eksklusif, sengketa bisnis, dan regulasi industri kosmetik di Indonesia. Sumber ini digunakan untuk memperkuat analisis teoretis terhadap kasus yang dikaji.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis Normatif. yaitu analisis data dan interpretasi norma-norma hukum yang berlaku, analisis kasus dan interpretasi dari judul skripsi diatas. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data dari sumber tertulis, seperti Putusan Pengadilan No. 130/Pdt.G/2023/Pn.Mdn, perjanjian sewa menyewa ruko, dan peraturan perundang-undangan terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Teori Wanprestasi dalam Hukum Perdata.

Melakukan atau tidak melakukan dan memberikan sesuatu di dalam perikatan disebut dengan prestasi, atau objek dari perikatan. Dan jika subjek perikatan tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan, atau melakukan apa yang seharusnya tidak dilakukan, dan tidak memberikan sesuatu yang mengikatnya maka subjek perikatan tersebut telah melakukan wanprestasi.²⁰

Sebagaimana telah disinggung dalam teori sistem hukum terdapat didalamnya elemen-elemen yang meliputi substansi, struktur, dan budaya hukum. *Lawrence milton friedman* menekankan dalam penegakan hukum adalah pada aspek kinerja aparat hukum serta sarana dan prasarana hukum itu sendiri, substansi hukum, dan budaya hukum menyangkut perilaku.²¹

Wanprestasi dalam hukum perdata merupakan suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak. Dalam perjanjian sewa menyewa, wanprestasi dapat terjadi apabila penyewa gagal membayar sewa tepat waktu, menggunakan objek sewa di luar kesepakatan, atau bahkan tidak mengembalikan objek sewa setelah masa perjanjian berakhir. Begitu pula dari sisi pemilik, wanprestasi dapat terjadi apabila ia tidak menyediakan bangunan dalam kondisi

²⁰ Zaeni Asyhadi, (2020), Hukum Keperdataan, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 4

²¹ Bisdan sigalingging, (2024), *Perlindungan hukum terhadap korban tindak pidana korupsi melalui pendekatan non penal*, medan: Umsu press, halaman 31

yang layak atau melakukan pemutusan kontrak secara sepihak tanpa alasan yang sah.²²

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa bentuk wanprestasi yang dapat terjadi. Pertama, tidak melaksanakan prestasi sama sekali, di mana pihak yang memiliki kewajiban tidak memenuhi janjinya sebagaimana yang telah tertulis dalam kontrak. Kedua, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya dalam kasus sewa menyewa, pemilik ruko memberikan bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah dijanjikan. Ketiga, terlambat dalam melaksanakan prestasi, misalnya penyewa tidak membayar uang sewa pada waktu yang telah disepakati. Keempat, melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian, seperti mengalihkan hak sewa kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik.²³

Wanprestasi dalam hukum perdata merujuk pada kondisi di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Ketidakmampuan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban ini dapat muncul dalam berbagai bentuk, seperti tidak melakukan prestasi sama sekali, melakukan prestasi namun tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, atau melakukan prestasi namun dalam waktu yang telah lewat dari batas waktu yang ditentukan.²⁴

Wanprestasi sering kali terjadi ketika pihak yang meminjam uang tidak mengembalikan dana tersebut sesuai waktu atau jumlah yang telah ditentukan

²² Nasution, A. (2021). *Penyelesaian Sengketa Perdata: Studi Putusan Pengadilan*. Medan: Pustaka Bangsa, halaman. 45.

²³ Hartono, T. (2020). *Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dan Penyelesaian Wanprestasi dalam Perspektif KUH Perdata*. Jurnal Kajian Hukum, 11(2), halaman. 62.

²⁴ Goran Melander, Gudmundur Alredson, & Leif Holmstrom (2023). *Kompilasi Instrumen Hak Asasi Manusia*. Swedia: Raoul Wallenberg Institute. Halaman 200.

dalam perjanjian. Kondisi ini tidak hanya merugikan pihak yang memberikan pinjaman, tetapi juga menimbulkan implikasi hukum yang dapat diselesaikan melalui proses peradilan.²⁵

Wanprestasi diatur secara jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Pasal 1238 sampai dengan Pasal 1252. Pasal-pasal ini mengatur mengenai bentuk wanprestasi, ketentuan mengenai somasi, serta ganti rugi yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan. Seorang debitur yang lalai memenuhi kewajiban dalam perjanjian dapat dimintai tanggung jawab berupa pembayaran ganti rugi, yang meliputi kerugian materiil dan immateriil, termasuk biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur untuk memperjuangkan haknya. Ketentuan ini memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam menjalankan hubungan kontraktual agar tidak dirugikan akibat kelalaian atau ingkar janji dari pihak lain.²⁶

Untuk dapat dianggap sebagai wanprestasi, perlu dipenuhi beberapa unsur utama. Pertama, harus ada perjanjian yang sah menurut hukum yang mengikat para pihak. Kedua, harus terjadi pelanggaran terhadap isi atau substansi dari perjanjian tersebut, baik sebagian maupun keseluruhan. Ketiga, pelanggaran tersebut harus menimbulkan kerugian nyata bagi salah satu pihak. Jika ketiga unsur ini dapat dibuktikan, maka pihak yang merasa dirugikan memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan wanprestasi di pengadilan. Dengan demikian, wanprestasi tidak dapat ditentukan secara sepihak, melainkan harus dibuktikan secara obyektif di hadapan hukum.

²⁵ *Ibid* halaman 26

²⁶ Arif Syaifudin (2020). *Pentingnya Perlindungan dan Penegakan Hukum*. Malang: Universitas Islam Malang. Halaman 55

Penyebab terjadinya wanprestasi dapat bermacam-macam. Ada yang disebabkan oleh kelalaian karena ketidakhati-hatian, ada pula yang disengaja demi menghindari kewajiban. Di sisi lain, wanprestasi juga dapat terjadi karena alasan di luar kuasa debitur, seperti bencana alam atau kejadian luar biasa yang dikenal sebagai *Force majeure*. Dalam hal demikian, tanggung jawab hukum tidak semata dibebankan kepada debitur, kecuali dapat dibuktikan bahwa kejadian tersebut bukan alasan yang sah atau tidak memenuhi syarat sebagai keadaan memaksa menurut hukum. Oleh karena itu, penting bagi pengadilan untuk menilai apakah alasan wanprestasi dapat dibenarkan atau tidak secara hukum.²⁷

Konsekuensi dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat berupa sanksi hukum yang bervariasi tergantung pada tingkat pelanggaran yang terjadi. Salah satu bentuk konsekuensi yang umum adalah tuntutan ganti rugi dari pihak yang dirugikan. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan tuntutan pengembalian hak atau kompensasi finansial akibat dari wanprestasi yang terjadi. Selain itu, konsekuensi lain dapat berupa pembatalan perjanjian, di mana kontrak dinyatakan tidak lagi berlaku karena salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya.²⁸

Pengadilan akan menilai sejauh mana pelanggaran yang terjadi serta faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi tersebut. Jika wanprestasi terjadi karena kesengajaan atau kelalaian, maka pihak yang bersalah dapat dikenakan sanksi lebih berat. Namun, dalam beberapa kasus tertentu, wanprestasi dapat terjadi akibat keadaan memaksa (*force majeure*), seperti bencana alam atau

²⁷ Noevan Bayu Jati Nugroho (2024). Analisis Hukum Mengenai Tanggung Jawab Hukum Perdata dalam Kasus Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis. *Jurnal Juristic*, Vol. 5 No. 01. Halaman 87.

²⁸ Haris, K. (2022). *Hukum Jaminan dan Kontrak dalam Perspektif Yuridis*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, halaman. 78.

kondisi ekonomi yang tidak terduga. Dalam situasi seperti ini, pihak yang wanprestasi mungkin tidak sepenuhnya bertanggung jawab atas pelanggaran kontrak.²⁹

Penting bagi kedua belah pihak untuk memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari wanprestasi. Pembuatan perjanjian secara tertulis dengan klausul yang jelas akan membantu meminimalisir risiko terjadinya sengketa di kemudian hari. Misalnya, perjanjian sewa menyewa ruko sebaiknya mencantumkan ketentuan mengenai jangka waktu sewa, besaran biaya, kewajiban pemeliharaan bangunan, serta mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi. Dengan demikian, apabila terjadi perselisihan, pihak-pihak yang terlibat memiliki dasar hukum yang kuat dalam menegakkan haknya.

Penyelesaian sengketa akibat wanprestasi tidak selalu harus melalui jalur litigasi. Banyak pihak lebih memilih jalur negosiasi atau mediasi untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Metode ini dinilai lebih cepat dan efisien dibandingkan membawa kasus ke pengadilan yang memerlukan waktu lebih lama serta biaya yang lebih besar. Oleh karena itu, dalam perjanjian sewa menyewa, disarankan agar para pihak memasukkan klausul penyelesaian sengketa melalui mediasi atau arbitrase sebelum membawa perkara ke ranah hukum formal.³⁰

Memahami konsep wanprestasi dalam hukum perdata serta akibat hukumnya, diharapkan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat lebih berhati-hati dalam menjalankan kewajibannya. Kesadaran akan pentingnya

²⁹ *Ibid* halaman 9

³⁰ Syahril, A. (2023). *Hukum Perdata dalam Praktik Peradilan Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, halaman. 55.

kepatuhan terhadap perjanjian tidak hanya menghindarkan dari risiko hukum, tetapi juga menciptakan hubungan bisnis yang lebih harmonis dan saling menguntungkan. Oleh karena itu, penegakan hukum terhadap wanprestasi harus dilakukan secara adil, dengan mempertimbangkan aspek kesepakatan yang telah dibuat serta dampaknya bagi kedua belah pihak.

B. Perjanjian Sewa Menyewa dalam KUH Perdata.

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.³¹

Perjanjian sewa menyewa dalam hukum perdata Indonesia diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, sewa menyewa adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya. Dari pengertian ini dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa merupakan perikatan konsensual dan timbal balik, di mana kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang setara dalam hubungan kontraktual tersebut.³²

³¹ Ismail Koto & Ahmad Fauzi (2022). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Yang Telah Dilanggar Haknya Melalui Jalur Litigasi Dan Non-Litigasi. *Jurnal Yuridis*, 9(1), 13-26.

³² *Ibid* halaman 28

Perjanjian sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merupakan salah satu bentuk perjanjian konsensual yang bersifat timbal balik, di mana pihak yang satu menyerahkan hak pakai atas suatu barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

Objek dari perjanjian sewa menyewa bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, seperti rumah, tanah, kendaraan, maupun barang lainnya yang dapat digunakan dan dinikmati manfaatnya oleh penyewa. Barang yang disewakan harus dalam keadaan dapat dipakai sesuai dengan peruntukannya, serta tidak bertentangan dengan hukum maupun kesusilaan. Pihak penyewa memiliki hak atas kenikmatan penggunaan barang tersebut selama jangka waktu yang telah disepakati.

Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barang dalam keadaan baik dan layak pakai serta menjamin bahwa barang tersebut dapat digunakan sebagaimana mestinya selama masa sewa berlangsung. Selain itu, pihak yang menyewakan juga berkewajiban untuk tidak mengganggu penggunaan barang oleh penyewa selama masa sewa. Apabila terjadi gangguan dari pihak ketiga, penyewa berhak meminta perlindungan hukum terhadap gangguan tersebut.

Pihak penyewa berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu sesuai kesepakatan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewa agar tidak rusak dan menggunakannya sesuai dengan tujuan yang telah disetujui. Apabila barang rusak karena kelalaian penyewa, maka ia wajib mengganti kerugian yang timbul akibat kerusakan tersebut.

Jangka waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa dapat ditentukan dalam kurun waktu tertentu ataupun tanpa jangka waktu, tergantung pada kesepakatan para pihak. Dalam praktiknya, jangka waktu ini penting untuk menentukan kapan hak dan kewajiban para pihak akan berakhir. Jika tidak ditentukan secara eksplisit, maka berlaku ketentuan perpanjangan secara diam-diam sesuai Pasal 1570 KUH Perdata.

Jika masa sewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan baik dan sesuai dengan kondisi saat barang tersebut diterima, kecuali ada penyusutan nilai pakai yang wajar. Pengembalian yang tidak sesuai dengan ketentuan ini dapat menjadi dasar tuntutan ganti rugi oleh pihak yang menyewakan.

Sewa menyewa bersifat konsensual, artinya perjanjian ini sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, tanpa harus dibuat dalam bentuk tertulis. Namun, dalam praktik hukum modern, pembuatan perjanjian sewa menyewa dalam bentuk tertulis sangat dianjurkan untuk menghindari perselisihan serta mempermudah pembuktian apabila timbul sengketa di kemudian hari.

Sewa menyewa dapat dibatalkan atau berakhir karena beberapa sebab, antara lain habisnya jangka waktu, kehendak sepihak yang dibenarkan oleh

hukum, kerusakan total terhadap barang sewaan, atau pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian oleh salah satu pihak. Dalam hal terjadi pelanggaran, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata.

Dalam perjanjian sewa menyewa, klausul mengenai perpanjangan sewa, kenaikan harga sewa, dan mekanisme penyelesaian sengketa juga dapat dimasukkan untuk memberikan kepastian hukum. Adanya klausul tersebut memungkinkan kedua belah pihak memahami hak dan kewajiban mereka secara lebih rinci dan terhindar dari multitafsir.

Penyewa tidak diperkenankan untuk menyewakan kembali barang yang disewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari pihak yang menyewakan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1559 KUH Perdata, karena penyewa tidak memiliki hak kepemilikan atas barang yang disewa, melainkan hanya hak pakai sementara.

Jika penyewa meninggal dunia selama masa sewa masih berlangsung, hak dan kewajiban penyewa tersebut dapat beralih kepada ahli warisnya, kecuali telah disepakati sebelumnya bahwa perjanjian sewa berakhir dengan meninggalnya penyewa. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas dan perlindungan bagi kedua pihak dalam hal kejadian tak terduga.

Perjanjian sewa menyewa juga berlaku untuk barang tidak berwujud seperti hak atas kekayaan intelektual atau penggunaan sistem tertentu, meskipun dalam praktiknya lebih dikenal sebagai lisensi. Namun, semangat dasarnya tetap sama, yakni penggunaan manfaat dengan imbalan tertentu dalam kurun waktu tertentu.

Dalam praktik pengadilan, sengketa sewa menyewa sering kali muncul akibat wanprestasi atau perubahan sepihak atas isi perjanjian. Oleh karena itu,

penting bagi para pihak untuk mencantumkan syarat dan ketentuan yang rinci, termasuk denda atau penalti jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya.

KUH Perdata memberikan dasar hukum yang cukup lengkap terkait hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa, namun dalam pelaksanaannya sering kali melibatkan prinsip keadilan dan kepatutan yang harus dipertimbangkan oleh hakim bila terjadi perselisihan. Kehadiran prinsip itikad baik menjadi landasan dalam menilai pelaksanaan kewajiban para pihak.

Penggunaan jasa notaris dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa juga umum dilakukan, khususnya untuk objek sewa yang bernilai tinggi seperti rumah, ruko, atau tanah. Akta notaris memberikan kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dan dapat langsung menjadi alat eksekusi apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran.

Perjanjian sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merupakan salah satu bentuk perjanjian konsensual yang bersifat timbal balik, di mana pihak yang satu menyerahkan hak pakai atas suatu barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

Objek dari perjanjian sewa menyewa bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, seperti rumah, tanah, kendaraan, maupun barang lainnya yang

dapat digunakan dan dinikmati manfaatnya oleh penyewa. Barang yang disewakan harus dalam keadaan dapat dipakai sesuai dengan peruntukannya, serta tidak bertentangan dengan hukum maupun kesusilaan. Pihak penyewa memiliki hak atas kenikmatan penggunaan barang tersebut selama jangka waktu yang telah disepakati.

Pasal 1550 KUH Perdata mengatur bahwa pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang dalam keadaan yang baik dan dapat dipakai sesuai dengan tujuan perjanjian. Selain itu, pihak penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa tepat waktu dan menggunakan barang yang disewa sebagaimana mestinya. Pelanggaran terhadap salah satu kewajiban ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Dalam hal terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi sesuai ketentuan Pasal 1239 sampai dengan Pasal 1243 KUH Perdata.

Mengenai jangka waktu, Pasal 1570 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat diadakan untuk waktu tertentu maupun waktu tidak tertentu. Jika tidak disebutkan jangka waktu secara tegas, maka berlaku ketentuan kebiasaan setempat atau periode pembayaran sewa. Berakhirnya perjanjian sewa dapat terjadi karena habisnya waktu sewa, pemutusan oleh salah satu pihak dengan pemberitahuan terlebih dahulu, atau karena alasan-alasan tertentu yang diperjanjikan sebelumnya..³³

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa "Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain

³³ Wijaya, B. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Perdata dan Penerapannya di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, halaman. 102.

kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya." Berdasarkan ketentuan ini, hak utama penyewa adalah memperoleh manfaat dari barang sewaan, sedangkan kewajibannya adalah membayar sewa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.³⁴

Perjanjian sewa menyewa bangunan ruko harus mencantumkan beberapa ketentuan utama, seperti identitas para pihak, objek yang disewakan, jangka waktu sewa, besaran dan mekanisme pembayaran, serta kewajiban masing-masing pihak. Selain itu, dalam perjanjian juga harus dicantumkan aturan mengenai pemeliharaan bangunan, hak dan kewajiban dalam perpanjangan sewa, serta klausul terkait penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan antara penyewa dan pemilik ruko.

Salah satu aspek yang sering menjadi perhatian dalam perjanjian sewa menyewa adalah tata cara pengakhiran kontrak. Pengakhiran kontrak dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, berakhirnya masa sewa yang telah disepakati, atau karena salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah dibuat. Jika terjadi pelanggaran, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan hukum dengan dasar wanprestasi. Oleh karena itu, penting bagi pemilik ruko maupun penyewa untuk memahami konsekuensi hukum yang timbul akibat pengakhiran kontrak secara sepihak.³⁵

Perjanjian sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merupakan salah satu bentuk perjanjian konsensual yang bersifat

³⁴ Purnamasari, H. (2023). *Analisis Yuridis terhadap Kasus Wanprestasi dalam Kontrak Sewa Menyewa Ruko di Indonesia*. Jurnal Hukum Perdata, 15(1), halaman. 45.

³⁵ Fadillah, R. (2020). *Kajian Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa*. Surakarta: UNS Press, halaman. 89

timbang balik, di mana pihak yang satu menyerahkan hak pakai atas suatu barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.³⁶

Objek dari perjanjian sewa menyewa bisa berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, seperti rumah, tanah, kendaraan, maupun barang lainnya yang dapat digunakan dan dinikmati manfaatnya oleh penyewa. Barang yang disewakan harus dalam keadaan dapat dipakai sesuai dengan peruntukannya, serta tidak bertentangan dengan hukum maupun kesusilaan. Pihak penyewa memiliki hak atas kenikmatan penggunaan barang tersebut selama jangka waktu yang telah disepakati.³⁷

Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barang dalam keadaan baik dan layak pakai serta menjamin bahwa barang tersebut dapat digunakan sebagaimana mestinya selama masa sewa berlangsung. Selain itu, pihak yang menyewakan juga berkewajiban untuk tidak mengganggu penggunaan barang oleh penyewa selama masa sewa. Apabila terjadi gangguan dari pihak ketiga, penyewa berhak meminta perlindungan hukum terhadap gangguan tersebut.³⁸

³⁶ Arif Wibowo, 2022, *Hukum Merek Dagang: Perlindungan dan Sengketa*, Jakarta: Laksana, halaman 110.

³⁷ Adriansyah, D. (2021). "Analisis Penyelesaian Sengketa Merek Dagang di Indonesia," *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 5, No. 2, halaman 45.

³⁸ *Ibid* halaman 34

Pihak penyewa berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu sesuai kesepakatan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewa agar tidak rusak dan menggunakannya sesuai dengan tujuan yang telah disetujui. Apabila barang rusak karena kelalaian penyewa, maka ia wajib mengganti kerugian yang timbul akibat kerusakan tersebut.³⁹

Jangka waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa dapat ditentukan dalam kurun waktu tertentu ataupun tanpa jangka waktu, tergantung pada kesepakatan para pihak. Dalam praktiknya, jangka waktu ini penting untuk menentukan kapan hak dan kewajiban para pihak akan berakhir. Jika tidak ditentukan secara eksplisit, maka berlaku ketentuan perpanjangan secara diam-diam sesuai Pasal 1570 KUH Perdata.⁴⁰

Penyewa wajib mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan baik dan sesuai dengan kondisi saat barang tersebut diterima, kecuali ada penyusutan nilai pakai yang wajar. Pengembalian yang tidak sesuai dengan ketentuan ini dapat menjadi dasar tuntutan ganti rugi oleh pihak yang menyewakan.⁴¹

Sewa menyewa bersifat konsensual, artinya perjanjian ini sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, tanpa harus dibuat dalam bentuk tertulis. Namun, dalam praktik hukum modern, pembuatan perjanjian sewa menyewa dalam bentuk tertulis sangat dianjurkan untuk

³⁹ Dewantara, B. (2019). "Implikasi Prinsip First to File dalam Sengketa Merek Dagang," *Jurnal Hak Kekayaan Intelektual Indonesia*, Vol. 7, No. 3, halaman 102.

⁴⁰ *Ibid* halaman 35.

⁴¹ *Ibid* halaman 36.

menghindari perselisihan serta mempermudah pembuktian apabila timbul sengketa di kemudian hari.⁴²

Sewa menyewa dapat dibatalkan atau berakhir karena beberapa sebab, antara lain habisnya jangka waktu, kehendak sepihak yang dibenarkan oleh hukum, kerusakan total terhadap barang sewaan, atau pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian oleh salah satu pihak. Dalam hal terjadi pelanggaran, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata.⁴³

Klausul mengenai perpanjangan sewa, kenaikan harga sewa, dan mekanisme penyelesaian sengketa juga dapat dimasukkan untuk memberikan kepastian hukum. Adanya klausul tersebut memungkinkan kedua belah pihak memahami hak dan kewajiban mereka secara lebih rinci dan terhindar dari multitafsir.⁴⁴

Penyewa tidak diperkenankan untuk menyewakan kembali barang yang disewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari pihak yang menyewakan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1559 KUH Perdata, karena penyewa tidak memiliki hak kepemilikan atas barang yang disewa, melainkan hanya hak pakai sementara.⁴⁵

Jika penyewa meninggal dunia selama masa sewa masih berlangsung, hak dan kewajiban penyewa tersebut dapat beralih kepada ahli warisnya, kecuali telah disepakati sebelumnya bahwa perjanjian sewa berakhir dengan meninggalnya

⁴² *Ibid* halaman 39.

⁴³ Fauzan, R. (2023). "Perlindungan Hukum Merek Dagang dalam Era Digitalisasi," *Jurnal Ilmu Hukum Kontemporer*, Vol. 9, No. 1, halaman 56.

⁴⁴ Dewantara, B. (2019). "Implikasi Prinsip First to File dalam Sengketa Merek Dagang," *Jurnal Hak Kekayaan Intelektual Indonesia*, Vol. 7, No. 3, halaman 102.

⁴⁵ *Ibid* halaman 40.

penyewa. Ketentuan ini memberikan fleksibilitas dan perlindungan bagi kedua pihak dalam hal kejadian tak terduga.⁴⁶

Perjanjian sewa menyewa juga berlaku untuk barang tidak berwujud seperti hak atas kekayaan intelektual atau penggunaan sistem tertentu, meskipun dalam praktiknya lebih dikenal sebagai lisensi. Namun, semangat dasarnya tetap sama, yakni penggunaan manfaat dengan imbalan tertentu dalam kurun waktu tertentu.⁴⁷

Praktik pengadilan, sengketa sewa menyewa sering kali muncul akibat wanprestasi atau perubahan sepihak atas isi perjanjian. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk mencantumkan syarat dan ketentuan yang rinci, termasuk denda atau penalti jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya.⁴⁸

KUH Perdata memberikan dasar hukum yang cukup lengkap terkait hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa, namun dalam pelaksanaannya sering kali melibatkan prinsip keadilan dan kepatutan yang harus dipertimbangkan oleh hakim bila terjadi perselisihan. Kehadiran prinsip itikad baik menjadi landasan dalam menilai pelaksanaan kewajiban para pihak.⁴⁹

Penggunaan jasa notaris dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa juga umum dilakukan, khususnya untuk objek sewa yang bernilai tinggi seperti rumah, ruko, atau tanah. Akta notaris memberikan kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dan dapat langsung menjadi alat eksekusi apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran.⁵⁰

⁴⁶ *Ibid* halaman 39.

⁴⁷ Handra, Y. & Putri, A. (2020), "Perbandingan Penyelesaian Sengketa Merek Dagang melalui Arbitrase dan Litigasi," *Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 8, No. 1, halaman 88.

⁴⁸ *Ibid* halaman 37.

⁴⁹ *Ibid* halaman 3.

⁵⁰ *Ibid* halaman 1.

Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat terjadi karena berbagai faktor, baik dari pihak pemilik maupun penyewa. Contohnya, penyewa tidak membayar sewa tepat waktu atau menggunakan ruko untuk kegiatan yang tidak sesuai dengan perjanjian. Di sisi lain, pemilik ruko juga bisa melakukan wanprestasi, misalnya dengan tidak menyediakan bangunan dalam kondisi yang layak atau menaikkan harga sewa tanpa adanya kesepakatan. Jika wanprestasi terjadi, maka pihak yang merasa dirugikan berhak mengajukan gugatan berdasarkan hukum yang berlaku.⁵¹

Untuk menghindari wanprestasi dan potensi sengketa, penting bagi para pihak untuk melakukan perjanjian sewa menyewa dengan prinsip kehati-hatian dan transparansi. Sebaiknya, perjanjian dibuat secara tertulis dengan melibatkan saksi atau notaris agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat. Selain itu, komunikasi yang baik antara pemilik dan penyewa juga dapat membantu mencegah terjadinya konflik selama masa sewa berlangsung.

Diharapkan hubungan antara pemilik dan penyewa dapat berjalan dengan baik dan saling menguntungkan. Pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak akan menciptakan kepastian hukum, mengurangi risiko wanprestasi, serta memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dalam menjalankan perjanjian sewa menyewa bangunan ruko.⁵²

C. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa.

Konsep Islam tentang hak milik pribadi bersifat unik karena Allah adalah satu-satunya pemilik segala sesuatu di bumi dan di surga, menurut konsep

⁵¹ Susanto, B. (2022). *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Implikasi Hukumnya terhadap Hak Pemilik Properti*. Jurnal Hukum dan Masyarakat, 10(3), halaman. 99.

⁵²*Ibid* halaman 11.

hak milik pribadi. Hak milik pribadi biasanya diatur oleh hukum Syariah. Pertama, pemanfaatan aset secara berkelanjutan; kedua, pembayaran zakat sesuai dengan harta; ketiga, penggunaan harta benda dengan cara yang bermanfaat; Keempat, tidak merugikan orang lain.⁵³

Sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sering kali terjadi akibat ketidaksesuaian antara pelaksanaan perjanjian dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak. Wanprestasi dalam konteks ini dapat berupa keterlambatan pembayaran sewa, penggunaan bangunan di luar peruntukannya, atau penghentian sepihak yang merugikan salah satu pihak. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam sewa menyewa dapat dilakukan dengan berbagai cara, baik melalui jalur non-litigasi seperti negosiasi dan mediasi, maupun melalui jalur litigasi di pengadilan jika kesepakatan tidak dapat dicapai.⁵⁴

Salah satu metode penyelesaian yang sering digunakan adalah negosiasi antara pemilik ruko dan penyewa. Negosiasi merupakan cara yang paling sederhana dan tidak memerlukan keterlibatan pihak ketiga. Dalam proses ini, kedua belah pihak berusaha mencapai kesepakatan yang dapat menguntungkan kedua pihak tanpa harus menempuh jalur hukum. Negosiasi yang baik dapat menghindarkan para pihak dari biaya tambahan dan potensi hubungan bisnis yang rusak akibat perselisihan berkepanjangan.

Jika negosiasi tidak berhasil, maka mediasi menjadi alternatif penyelesaian yang lebih formal. Dalam mediasi, pihak ketiga yang bersifat netral, seperti mediator independen atau lembaga penyelesaian sengketa, akan membantu para

⁵³Ismail Koto, Ida Hanifah., Surya Perdana, & Ida Nadira (2023). Perlindungan Hukum Atas Kekayaan Intelektual Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Yuridis*, 10(2), 68.

⁵⁴ Santoso, J. (2022). *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, halaman. 66.

pihak menemukan solusi yang adil bagi kedua belah pihak. Mediasi sering digunakan karena lebih cepat dan efisien dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan. Selain itu, keputusan yang dihasilkan dari mediasi lebih fleksibel dan memungkinkan solusi yang lebih bersifat kompromi dibandingkan dengan putusan hakim yang bersifat mengikat.⁵⁵

Penyelesaian sengketa dapat diajukan melalui jalur litigasi atau pengadilan. Dalam proses ini, pengadilan akan menilai bukti dan argumentasi hukum yang diajukan oleh para pihak. Hakim akan mempertimbangkan unsur wanprestasi yang terjadi, seperti sejauh mana kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak, dampak hukum yang ditimbulkan, serta itikad baik para pihak dalam menjalankan perjanjian. Putusan yang dihasilkan oleh pengadilan bersifat mengikat dan harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.⁵⁶

Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa merupakan mekanisme hukum yang ditempuh ketika salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik barang, tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Wanprestasi dalam konteks ini meliputi keterlambatan pembayaran sewa, penggunaan barang tidak sesuai perjanjian, pengalihan sewa tanpa izin, maupun tidak menyerahkan barang tepat waktu atau dalam kondisi rusak.

Salah satu bentuk wanprestasi yang sering terjadi adalah keterlambatan pembayaran sewa oleh penyewa. Keterlambatan ini merugikan pihak yang menyewakan karena ia tidak menerima haknya sesuai waktu yang telah

⁵⁵ Suryani, D. (2020). *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko: Analisis Yuridis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan*. *Jurnal Hukum Bisnis Indonesia*, 8(1), halaman. 55.

⁵⁶ Rachmawati, L. (2019). *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Properti dalam Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa*. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(4), halaman. 73.

diperjanjikan. Dalam hal ini, pemilik dapat memberikan teguran (somasi) terlebih dahulu agar penyewa segera melunasi kewajibannya. Somasi adalah langkah awal yang wajib dilakukan sebelum menuntut secara hukum.⁵⁷

Jika setelah somasi pihak penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan ini bertujuan untuk menuntut pelaksanaan perjanjian atau meminta penggantian kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Gugatan ini harus disertai bukti perjanjian sewa menyewa dan bukti terjadinya wanprestasi.

Dalam pengajuan gugatan, penggugat dapat menuntut beberapa hal seperti pemutusan perjanjian, pengosongan objek sewa, pembayaran sisa sewa yang belum dibayar, serta ganti rugi atas kerusakan barang atau kerugian lain yang timbul. Pengadilan akan memeriksa dan menilai apakah telah terjadi wanprestasi dan apakah tuntutan penggugat beralasan hukum.

Penyelesaian sengketa juga dapat ditempuh melalui jalur alternatif, seperti mediasi. Dalam banyak kasus, para pihak memilih mediasi untuk menyelesaikan permasalahan secara damai dan cepat tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang. Mediasi bisa dilakukan melalui lembaga resmi atau secara pribadi dengan bantuan pihak ketiga yang netral.

Apabila perjanjian sewa menyewa mencantumkan klausul arbitrase, maka penyelesaian sengketa harus ditempuh melalui lembaga arbitrase sesuai dengan kesepakatan. Arbitrase bersifat mengikat dan hasil putusannya tidak dapat

⁵⁷ Santoso, J. (2022). *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, halaman. 66.

dibanding, kecuali dalam hal sangat terbatas yang diatur undang-undang. Arbitrase sering digunakan dalam kontrak sewa menyewa bernilai besar.

Penyelesaian sengketa wanprestasi juga bisa dilakukan melalui negosiasi langsung antara para pihak. Negosiasi merupakan bentuk komunikasi dua arah untuk mencari solusi terbaik yang menguntungkan kedua belah pihak. Keberhasilan negosiasi bergantung pada itikad baik dan keterbukaan masing-masing pihak dalam menyelesaikan sengketa.⁵⁸

Hakim tidak hanya melihat aspek formil dari perjanjian, tetapi juga menilai substansi dan realitas pelaksanaan perjanjian di lapangan. Misalnya, apabila penyewa tidak membayar karena barang yang disewa rusak, hakim akan mempertimbangkan apakah kerusakan tersebut menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan.

Ganti rugi dalam wanprestasi sewa menyewa mencakup kerugian nyata (kerusakan fisik), kerugian yang diderita karena kehilangan keuntungan, dan bunga atas keterlambatan. Semua bentuk kerugian ini harus dapat dibuktikan secara konkret dan memiliki hubungan kausal langsung dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan.

Beban pembuktian dalam perkara wanprestasi berada pada pihak yang mendalilkan. Misalnya, jika pihak penyewa menggugat karena merasa barang tidak sesuai, maka ia harus membuktikan bahwa barang yang diserahkan tidak memenuhi syarat sesuai perjanjian awal. Sebaliknya, pemilik yang menggugat

⁵⁸ Susanto, B. (2022). *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Implikasi Hukumnya terhadap Hak Pemilik Properti*. Jurnal Hukum dan Masyarakat, 10(3), halaman. 99.

karena penyewa tidak membayar juga harus menunjukkan bukti bahwa pembayaran belum dilakukan.

Pengakhiran perjanjian akibat wanprestasi harus melalui prosedur hukum atau klausul pemutusan yang telah disepakati dalam perjanjian. Pemutusan sepihak tanpa dasar hukum dapat menimbulkan sengketa baru dan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum oleh pihak yang dirugikan.

Untuk menghindari sengketa, sebaiknya perjanjian sewa menyewa memuat klausul penyelesaian perselisihan secara jelas, termasuk pilihan forum, bentuk penyelesaian (litigasi atau non-litigasi), jangka waktu pembayaran, dan sanksi atas keterlambatan atau kerusakan. Dengan demikian, apabila terjadi wanprestasi, kedua pihak sudah memiliki pedoman yang disepakati bersama.

Beberapa putusan pengadilan menunjukkan bahwa sengketa sewa menyewa seringkali bermula dari komunikasi yang buruk, ketidaksesuaian harapan, atau ketidakjelasan isi perjanjian. Oleh karena itu, kehati-hatian dalam merancang perjanjian dan pelaksanaan komunikasi selama masa sewa sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa.

Hakim dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi harus mempertimbangkan asas keadilan, kepatutan, dan keseimbangan hak serta kewajiban kedua pihak. Putusan hakim yang baik tidak hanya menyelesaikan perkara, tetapi juga memulihkan hubungan hukum dan mencegah terulangnya sengketa serupa di masa depan.

Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa menunjukkan pentingnya prinsip itikad baik, kehati-hatian dalam menyusun perjanjian, dan komitmen dalam menjalankan kewajiban masing-masing pihak.

Perlindungan hukum yang diberikan melalui pengadilan maupun jalur alternatif memberikan jaminan kepastian dan keadilan bagi para pihak yang terikat dalam hubungan hukum sewa menyewa.

Selain prinsip *pacta sunt servanda*, pengadilan juga mempertimbangkan faktor lain seperti *force majeure* atau keadaan memaksa yang dapat menjadi alasan yang sah bagi salah satu pihak untuk tidak memenuhi perjanjian. Misalnya, dalam situasi di mana penyewa tidak dapat membayar sewa akibat bencana alam atau kebijakan pemerintah yang tidak terduga, hakim dapat mempertimbangkan faktor-faktor ini sebelum memberikan putusan. Dengan demikian, proses litigasi tidak hanya berfokus pada aspek pelanggaran, tetapi juga pada keadilan dan keseimbangan hak serta kewajiban kedua belah pihak.⁵⁹

⁵⁹ Ramadhan, F. (2021). *Tinjauan Hukum tentang Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa dalam Perspektif KUH Perdata*. Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan, 12(2), halaman. 88.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk perjanjian sewa menyewa bangunan ruko menurut hukum perdata

Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah bersifat abadi artinya hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan berlangsung tiada putus untuk selamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada suatu kekuasaan yang akan dapat memutuskannya atau meniadakan hubungan tersebut (Pasal 1 ayat (3) UUPA).⁶⁰

Secara umum dapat dikatakan bahwa dalam setiap perikatan, pemenuhan prestasi yang berhubungan dengan kedua unsur tersebut dalam perikatan (*Schuld dan Haftung*) terletak di pundak salah satu pihak dalam perikatan, yang pada umumnya disebut “debitor”. Jadi setiap pihak yang berkewajiban untuk memenuhi perikatan, juga dapat dimintakan pertanggungjawabannya untuk memenuhi kewajiban yang dibebankan padanya berdasarkan pada perikatan yang lahir dari hubungan hukum di antara para pihak dalam perikatan tersebut. Jadi

⁶⁰ Rahmat Ramadhani, 2018, *Hukum Agraria*, Medan: Umsu Press, halaman 12.

setiap pihak yang memiliki kewajiban juga demi hukum bertanggung jawab dengan seluruh harta kekayaannya atas pemenuhan kewajibannya tersebut kepada kreditor (Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).⁶¹ Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*. Dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Pengertian perjanjian atau kontrak diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal tersebut berbunyi: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."⁶²

Aturan hukum merupakan ketentuan-ketentuan atau kaidah hukum yang dibuat oleh penguasa untuk mengatur kehidupan masyarakat dalam suatu negara. Prosedur hukum adalah tahap-tahapan atau tata cara yang harus dipenuhi di dalam menyelesaikan suatu masalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perangkat operasional dari lembaga hukum merupakan alat kelengkapan di dalam pelaksanaan hukum, seperti kepolisian, kejaksaan, dan hakim.⁶³

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak

⁶¹ kartini muljadi, Gunawan Widjaja, 2019, Hak tanggungan, Jakarta: Kencana halaman 5.

⁶² Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, 2020, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 7.

⁶³ Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, 2015, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 26.

menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁶⁴

Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagaimana undang-undang yang berlaku bagi mereka (Pasal 1338 KUH Perdata). Artinya, kontrak yang telah disepakati harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat, dan pelanggaran terhadapnya dapat dianggap sebagai wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Dalam banyak kasus, terdapat juga aspek pertanggungjawaban perdata dan administratif. Secara perdata, konsultan pengawas dapat dituntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran kontrak atau kewajiban profesionalnya.⁶⁵

Perjanjian sewa menyewa dalam hukum perdata Indonesia diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, sewa menyewa adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya. Dari pengertian ini dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa merupakan perikatan konsensual dan timbal balik, di mana kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang setara dalam hubungan kontraktual tersebut.⁶⁶

⁶⁴ Oemar Moechtar, 2020, *Hukum Kenotariatan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 27.

⁶⁵ Guntur rambey, Syhricky Irfan (2024). Pertanggungjawaban Konsultan Pengawas Jasa Konstruksi Terhadap Tindak Pidana Korupsi. Ranah Research: *Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 6(5), halaman 2004.

⁶⁶ Andriani, 2020, "Aspek Legalitas dalam Perjanjian Sewa Menyewa", *Jurnal Ilmu Hukum* Vol 3 No. 2.

Syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk perjanjian sewa menyewa, tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum untuk membuat perjanjian, objek tertentu yang diperjanjikan, dan sebab yang halal. Apabila salah satu dari syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dianggap tidak sah secara hukum, baik batal demi hukum maupun dapat dibatalkan. Dalam perjanjian sewa menyewa, objek yang disewakan dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, seperti ruko, rumah, atau tanah.⁶⁷

Pasal 1550 KUH Perdata mengatur bahwa pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang dalam keadaan yang baik dan dapat dipakai sesuai dengan tujuan perjanjian. Selain itu, pihak penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa tepat waktu dan menggunakan barang yang disewa sebagaimana mestinya. Pelanggaran terhadap salah satu kewajiban ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Dalam hal terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi sesuai ketentuan Pasal 1239 sampai dengan Pasal 1243 KUH Perdata.⁶⁸

Mengenai jangka waktu, Pasal 1570 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat diadakan untuk waktu tertentu maupun waktu tidak tertentu. Jika tidak disebutkan jangka waktu secara tegas, maka berlaku ketentuan kebiasaan setempat atau periode pembayaran sewa. Berakhirnya perjanjian sewa dapat terjadi karena habisnya waktu sewa, pemutusan oleh salah

⁶⁷ Iqbal, 2021, "Wanprestasi dalam Perjanjian dan Pembatalannya", *Jurnal Ilmiah Hukum De Facto*, halaman 58.

⁶⁸ Abdulkadir Muhammad, 2021, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 121.

satu pihak dengan pemberitahuan terlebih dahulu, atau karena alasan-alasan tertentu yang diperjanjikan sebelumnya.⁶⁹

Sewa menyewa menurut KUH Perdata dapat dilakukan terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak. Barang bergerak misalnya kendaraan atau peralatan, sedangkan barang tidak bergerak mencakup rumah, tanah, dan bangunan seperti ruko (rumah toko). Dalam konteks sewa menyewa ruko, objek sewa bersifat strategis karena berkaitan dengan kepentingan usaha dan nilai ekonomis yang tinggi. Penyewa memperoleh hak untuk menikmati atau menggunakan ruko untuk jangka waktu tertentu, namun tetap harus mengikuti tujuan penggunaan sebagaimana diperjanjikan. Hal ini menegaskan bahwa hubungan sewa menyewa tidak sekadar memanfaatkan barang, melainkan harus sesuai peruntukannya.⁷⁰

Agar sah menurut hukum, perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat tersebut meliputi :⁷¹

1. Adanya kesepakatan para pihak,
2. Kecakapan hukum dari masing-masing pihak,
3. Adanya objek yang jelas,
4. Serta adanya sebab yang tidak bertentangan dengan hukum.

Jika satu saja dari keempat unsur ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Kepatuhan terhadap empat

⁶⁹ *Ibid* 120.

⁷⁰ Lilik Mulyadi, 2022, *Praktik Peradilan dalam Sengketa Perdata*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 190.

⁷¹ Setiadi, R. B., Sahari, A., & Isnina, I. (2025). Penerapan Asas Perbuatan Melawan Hukum Material Dalam Perspektif Hukum Tindak Pidana Korupsi Di Kejaksaan. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 6(1), 145-150.

unsur ini menjadi prasyarat agar perjanjian memperoleh kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak.⁷²

Penyewa dalam perjanjian sewa menyewa memiliki kewajiban utama untuk membayar uang sewa tepat waktu sesuai ketentuan yang telah disepakati. Pembayaran ini merupakan bentuk prestasi atau pemenuhan kewajiban dari pihak penyewa sebagai timbal balik atas hak penggunaan objek sewa. Di sisi lain, pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang dalam kondisi baik, layak pakai, dan dapat dinikmati tanpa gangguan. Berdasarkan Pasal 1550 KUH Perdata, kewajiban menyerahkan barang dan menjamin kenikmatannya menjadi bagian dari tanggung jawab utama pemilik.⁷³

Selama masa sewa berlangsung, penyewa wajib menggunakan objek sewa secara hati-hati, tidak merusak barang, dan tidak menyalahgunakan penggunaannya. Jika ruko disewakan untuk kegiatan usaha, maka penggunaan harus sesuai dengan kegiatan yang sah dan tidak boleh melanggar hukum atau ketertiban umum. Misalnya, penyewa tidak diperkenankan mengubah ruko menjadi tempat hiburan malam jika sebelumnya disepakati untuk digunakan sebagai toko atau kantor. Pelanggaran terhadap klausul ini dapat memberikan hak kepada pemilik untuk membatalkan perjanjian dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.⁷⁴

Berbicara jika penyewa tidak melaksanakan kewajibannya atau melakukan pelanggaran yang bersifat mendasar, seperti tidak membayar sewa atau merusak

⁷² Salim HS, 2020, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 77.

⁷³ Yahya Harahap, 2023, *Praktik Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 145.

⁷⁴ Abdulkadir Muhammad, 2021, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 121.

properti yang disewa, maka tindakan tersebut tergolong wanprestasi. Dalam hal ini, pemilik berhak mengajukan tuntutan hukum untuk mengakhiri perjanjian dan meminta ganti rugi atas kerugian yang dialaminya. KUH Perdata memberikan dasar hukum bagi tindakan ini melalui ketentuan Pasal 1243 yang mengatur tentang hak atas ganti rugi akibat wanprestasi. Perlindungan hukum ini dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara para pihak serta menjamin kepastian hukum dalam hubungan kontraktual.⁷⁵

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena beberapa sebab, di antaranya karena berakhirnya jangka waktu sewa, adanya kesepakatan bersama antara para pihak, atau karena musnahnya objek sewa. Misalnya, jika ruko yang disewa terbakar atau roboh dan tidak dapat digunakan lagi, maka secara hukum perjanjian menjadi berakhir karena objek yang diperjanjikan telah hilang. Dalam hal ini, tidak ada lagi kewajiban bagi penyewa untuk melanjutkan pembayaran sewa. Mekanisme pengakhiran juga dapat diperinci dalam klausul kontrak agar menghindari perselisihan ketika masa sewa berakhir atau dalam keadaan luar biasa.

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan empat unsur sah nya perjanjian, yang terdiri dari dua unsur subjektif dan dua unsur objektif. Unsur subjektif meliputi kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat perikatan. Sedangkan unsur objektif meliputi adanya hal tertentu sebagai objek perjanjian dan adanya sebab yang halal. Keempat unsur ini tidak hanya bersifat formal, tetapi juga substantif karena berkaitan dengan substansi hubungan hukum yang diciptakan dalam kontrak sewa menyewa. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap

⁷⁵ Iqbal, 2021, "Wanprestasi dalam Perjanjian dan Pembatalannya", *Jurnal Ilmiah Hukum De Facto*, halaman 58.

salah satu unsur tersebut dapat menyebabkan perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.⁷⁶

- a. Unsur pertama yaitu kesepakatan para pihak menekankan bahwa perjanjian harus dibuat secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan, atau penipuan. Kesepakatan yang diperoleh melalui cara-cara yang bertentangan dengan prinsip kejujuran atau itikad baik dapat digugat dan dibatalkan oleh pihak yang dirugikan. Dalam praktik, penting bagi pihak-pihak dalam perjanjian untuk memastikan bahwa seluruh isi kontrak dipahami dan disepakati bersama, serta dituangkan dalam dokumen tertulis untuk menghindari perselisihan di kemudian hari.⁷⁷
- b. Unsur kedua yaitu kecakapan hukum mengacu pada kemampuan subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam konteks ini, yang dimaksud dengan orang yang cakap adalah mereka yang sudah dewasa, tidak berada dalam pengampunan, dan tidak sedang mengalami gangguan jiwa. Jika salah satu pihak tidak cakap menurut hukum, maka perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah, kecuali jika pihak tersebut diwakili secara sah oleh wali atau kuasa hukum yang sah menurut ketentuan perundang-undangan.⁷⁸
- c. Unsur ketiga yaitu objek tertentu mengharuskan bahwa objek perjanjian harus jelas, dapat ditentukan, dan bukan merupakan barang yang dilarang oleh hukum. Dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko, objek yang dimaksud adalah ruko yang disewakan. Ruko tersebut harus disebutkan

⁷⁶ Sutan Remy Sjahdeini, 2020, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*, Jakarta: Elsam, halaman 98.

⁷⁷ Rasyid, 2023, "Penyelesaian Sengketa Sewa Ruko", *Jurnal Hukum Kontemporer*, halaman 44.

⁷⁸ Sudikno Mertokusumo, 2021, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, halaman 34.

secara rinci, termasuk alamat, ukuran, kondisi fisik, serta fungsinya dalam perjanjian. Objek yang tidak jelas atau berubah-ubah dapat menimbulkan perselisihan serta melemahkan kekuatan hukum perjanjian tersebut.⁷⁹

- d. Unsur keempat yaitu sebab yang halal menegaskan bahwa tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat untuk menyewakan ruko yang akan digunakan untuk aktivitas ilegal seperti perjudian atau penjualan barang terlarang merupakan contoh dari sebab yang tidak halal. Akibatnya, perjanjian seperti itu batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat, meskipun para pihak telah menandatangani. Oleh karena itu, penting bagi setiap pihak untuk memperhatikan legalitas dan tujuan dari kontrak yang dibuat.⁸⁰

Pembagian keempat unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata menjadi dua kategori memberikan kerangka analisis yang jelas bagi penegakan hukum kontrak. Unsur subjektif berkaitan dengan kapasitas dan niat para pihak, sedangkan unsur objektif berkaitan dengan isi dan tujuan perjanjian. Jika unsur subjektif tidak terpenuhi, seperti adanya paksaan atau ketidakcakapan, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan. Namun jika unsur objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum sejak awal tanpa perlu adanya pembatalan terlebih dahulu. Konsekuensi hukum ini menunjukkan pentingnya pemenuhan keempat unsur tersebut secara utuh dalam setiap perjanjian sewa menyewa.⁸¹

⁷⁹ *Ibid* halaman 22.

⁸⁰ Hasanah, 2020, "Perindungan Pihak Dirugikan dalam Wanprestasi", *Jurnal Hukum Pidana dan Perdata*, halaman 62.

⁸¹ Yahya Harahap, 2022, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 140.

Asas *pacta sunt servanda* adalah prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang berarti "perjanjian harus ditepati." Asas ini menjadi dasar bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah menurut hukum yaitu memenuhi keempat unsur Pasal 1320 KUH Perdata akan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan kata lain, begitu sebuah perjanjian disepakati dan memenuhi syarat sah, maka para pihak tidak bisa secara sepihak mengingkari atau membatalkannya tanpa konsekuensi hukum.⁸²

Ketika disebut bahwa “perjanjian menjadi sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak”, ini mengacu langsung pada asas *pacta sunt servanda*. Artinya, isi dari perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik, sesuai dengan yang telah disepakati bersama. Pelanggaran terhadap isi perjanjian berarti telah terjadi wanprestasi, yaitu salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana dijanjikan.⁸³

Perjanjian ini dapat dilakukan dalam dua bentuk utama, yaitu secara tertulis dan lisan, masing-masing memiliki kekuatan hukum selama memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: ⁸⁴

Perjanjian tertulis dalam sewa menyewa merupakan bentuk yang paling lazim dan dianjurkan dalam praktik modern. Dalam bentuk ini, seluruh isi perjanjian dituangkan secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak, sehingga menciptakan bukti konkret yang dapat digunakan jika terjadi sengketa. Perjanjian ini biasanya memuat rincian seperti identitas pihak penyewa dan pemilik, objek

⁸² Gayo, M. F., & Sugiyono, H. (2021). *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha*. JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, 8(3), 248.

⁸³ *Ibid* halaman 57.

⁸⁴ *Ibid* halaman 57.

sewa (misalnya bangunan ruko), jangka waktu sewa, harga sewa, kewajiban dan hak masing-masing pihak, serta sanksi jika terjadi wanprestasi.

Bentuk tertulis ini sangat penting karena dapat mempermudah pembuktian di pengadilan apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran perjanjian. Tidak hanya itu, perjanjian tertulis juga dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik (yang dibuat di hadapan notaris). Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat di mata hukum dan umumnya digunakan untuk objek sewa bernilai tinggi, seperti bangunan ruko di kawasan komersial.⁸⁵

Perjanjian lisan juga sah menurut hukum selama memenuhi unsur-unsur sah perjanjian (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal). Dalam praktiknya, perjanjian ini terjadi secara informal, biasanya karena hubungan dekat antar pihak atau kepercayaan pribadi. Misalnya, seseorang menyewa ruko milik kerabat tanpa membuat surat perjanjian, cukup dengan kesepakatan lisan terkait durasi sewa dan biaya.⁸⁶

Perjanjian lisan melihat pada keberadaan perjanjian tidak tertulis sebagai dasar terbentuknya dan terlaksananya kegiatan bisnis, banyak kegiatan bisnis yang menggunakan bentuk perjanjian tidak tertulis ini. Perjanjian lisan memiliki kelemahan utama dalam aspek pembuktian. Jika terjadi perselisihan, pihak yang merasa dirugikan akan mengalami kesulitan untuk membuktikan isi perjanjian karena tidak memiliki dokumen tertulis yang konkret. Pembuktian hanya bisa dilakukan melalui saksi, bukti pembayaran, atau komunikasi lain yang

⁸⁵ Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). *Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor*. Jurnal Analogi Hukum, 2(2), 221-227.

⁸⁶ Fahmi, 2022, "Urgensi Kejelasan Objek dalam Perjanjian Sewa", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 10.

mendukung (seperti pesan singkat atau rekaman suara), namun hal ini rentan diperdebatkan di pengadilan).⁸⁷

Perjanjian secara tertulis sangat disarankan dalam konteks bangunan ruko, yang biasanya bernilai tinggi dan digunakan untuk kepentingan usaha. Hal ini dikarenakan bangunan ruko menyangkut banyak aspek penting seperti perizinan, pembayaran pajak, penggunaan fasilitas umum, dan potensi kerugian ekonomi apabila salah satu pihak wanprestasi. Oleh karena itu, perjanjian tertulis memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat dan mencegah penafsiran yang berbeda di kemudian hari. Hukum sewa menyewa atau hukum kontrak yang berlaku di Indonesia, menetapkan persyaratan yang mengatur mengenai harus ada pemberitahuan sebelum mengakhiri perjanjian sewa.⁸⁸

Para pihak yang terlibat yaitu pemilik ruko (*lessor*) dan penyewa (*lessee*), memiliki hubungan hukum yang menciptakan hak dan kewajiban secara timbal balik. Perjanjian ini bersifat konsensual, artinya lahir dari kesepakatan para pihak, dan harus dituangkan secara jelas dalam dokumen tertulis agar dapat dijadikan alat bukti apabila terjadi sengketa.⁸⁹

Klausul-klausul perjanjian biasanya mencakup jangka waktu sewa, harga sewa, tujuan penggunaan bangunan, pemeliharaan bangunan, dan mekanisme penyelesaian perselisihan. Pembagian hak dan kewajiban yang rinci dan adil penting untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan terhadap kedua belah pihak. Ketentuan ini juga merujuk pada norma hukum perdata, khususnya

⁸⁷ Vijayantera, I. W. A. (2020). *Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis*. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 6(1), 116.

⁸⁸ Ujung, L. G. E., Purba, H., & Siregar, M. (2024). *Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Ruko Tanpa Jangka Waktu Kaitannya dengan Penjualan Objek Sewa Menyewa oleh Pemilik (Studi Kasus Putusan Nomor 362/Pdt. G/2013/PN. Mdn)*. Yustitia, 10(2), 290-310.

⁸⁹ *Ibid* halaman 59.

yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata, yang menjadi dasar hukum hubungan sewa menyewa di Indonesia.⁹⁰

Pemilik juga memiliki hak untuk memastikan bahwa penggunaan ruko dilakukan sesuai peruntukannya. Misalnya, jika perjanjian menyebutkan bahwa ruko disewa untuk membuka toko pakaian, maka penyewa tidak dibenarkan menggunakan ruko tersebut untuk kegiatan lain, seperti membuka tempat hiburan malam. Pemilik juga berhak memantau kondisi ruko secara berkala (dengan pemberitahuan sebelumnya), dan apabila ditemukan pelanggaran, ia dapat melakukan teguran atau bahkan mengajukan pembatalan perjanjian melalui jalur hukum.⁹¹

Penyewa sebagai pihak yang memperoleh hak untuk menggunakan ruko memiliki kewajiban utama untuk membayar sewa secara tepat waktu, biasanya setiap bulan atau sesuai sistem pembayaran yang disepakati. Selain itu, penyewa juga wajib menggunakan ruko dengan cara yang patut, tidak merusak struktur bangunan, dan menjaga kebersihan serta keamanan lingkungan sekitar.

Apabila penyewa ingin melakukan renovasi atau perubahan bentuk fisik bangunan, maka harus terlebih dahulu mendapatkan izin tertulis dari pemilik. Tindakan sepihak seperti merombak bangunan atau menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik dapat dianggap sebagai pelanggaran berat dalam hukum perjanjian, yang dapat mengakibatkan penyewa kehilangan hak sewanya.

⁹⁰ *Ibid* halaman 59.

⁹¹ Wicaksono, 2022, “Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi”, *Jurnal Hukum Sipil*, halaman 56.

Penyewa memiliki hak penuh untuk menikmati dan memanfaatkan bangunan ruko selama jangka waktu sewa berlangsung, tanpa gangguan dari pemilik maupun pihak ketiga. Hak ini termasuk hak atas kebebasan berusaha, kenyamanan dalam menjalankan aktivitas usaha, serta perlindungan atas gangguan hukum.⁹²

Penyewa juga berhak menuntut perbaikan apabila bangunan mengalami kerusakan besar yang bukan disebabkan olehnya, dan berhak menolak kenaikan sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian. Jika terjadi pelanggaran hak, misalnya pemilik masuk ke bangunan tanpa izin atau memutus hubungan sewa secara sepihak sebelum masa sewa berakhir, maka penyewa berhak menuntut ganti rugi atau pengembalian uang sewa yang belum terpakai melalui jalur hukum.⁹³

Pengaturan hukum mengenai kewajiban bersama dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko diatur terutama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Ketentuan tersebut menetapkan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran sewa yang disepakati.

⁹² Alzamzami, J., & Suryono, L. J. (2021). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi*. Media of Law and Sharia, 2(3), 238-253.

⁹³ Nuraini, 2020, "Akibat Hukum Wanprestasi Penyewa", *Jurnal Hukum Kontraktual*, halaman 48.

- 1) Pasal 1548 KUH Perdata menetapkan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian yang memberikan kenikmatan atas barang kepada pihak penyewa untuk jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran harga.⁹⁴
- 2) Pasal 1550 KUH Perdata mengatur kewajiban pemilik, termasuk menyerahkan barang dalam keadaan baik dan menjaga agar penyewa dapat menikmati barang dengan tenteram selama waktu sewa.
- 3) Pasal 1560 KUH Perdata menetapkan kewajiban penyewa untuk menggunakan barang sesuai tujuan dan membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 4) Pasal 1574 dan 1575 KUH Perdata juga menekankan pentingnya menggunakan barang secara tertib dan larangan mengalihkan hak sewa kepada pihak lain tanpa izin.
- 5) Di luar KUH Perdata, kewajiban seperti izin usaha, penggunaan sesuai peruntukan, dan pelaporan pajak juga tunduk pada Peraturan Daerah (Perda) dan peraturan teknis lain seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri atau Peraturan Menteri PUPR tentang tata ruang dan izin bangunan.
- 6) Penggunaan ruko harus sesuai dengan fungsi tata ruang yang tercantum dalam RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) daerah setempat. Melanggar fungsi ini dapat dikenakan sanksi administratif atau bahkan pidana.
- 7) Dalam hal pelanggaran kewajiban tersebut, hukum perdata memungkinkan adanya gugatan wanprestasi, pembatalan kontrak, dan tuntutan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243–1252 KUH Perdata.⁹⁵

⁹⁵ Arifin, 2021, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa dan Ganti Rugi”, *Jurnal Hukum Perdata*, halaman 33.

- 8) Apabila kegiatan di ruko bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan, kontrak bisa dianggap batal demi hukum berdasarkan Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata, yang mensyaratkan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Ditinjau untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa bangunan ruko, sebagian pihak memilih untuk membuat perjanjian tersebut di hadapan notaris. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta notaris adalah suatu akta yang dibuat oleh seorang notaris yang berwenang dan mengikuti prosedur yang ditentukan oleh hukum.⁹⁶

Keuntungan dari pembuatan perjanjian di hadapan notaris adalah perjanjian tersebut mendapatkan bentuk akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian lebih tinggi dibandingkan dengan perjanjian biasa. Akta otentik dapat digunakan sebagai bukti yang sah di pengadilan dan mengurangi potensi perselisihan mengenai isi perjanjian, karena notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Proses penandatanganan yang disaksikan oleh notaris juga memberikan jaminan bahwa perjanjian tersebut tidak dipaksakan, melainkan merupakan hasil kesepakatan bebas dari kedua belah pihak.⁹⁷

Materai memberikan pengakuan resmi terhadap nilai transaksi atau kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut, dan merupakan simbol bahwa pihak-pihak yang terlibat menyetujui ketentuan yang ada. Pasal 3 Undang-

⁹⁶ Gunawan, 2022, "*Analisis Hukum Sewa Ruko dalam Hukum Perdata Indonesia*", *Jurnal Legislasi Indonesia*, halaman 51

⁹⁷ Soedharyo Soimin, 2023, *Hukum Perikatan dan Penyelesaiannya*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 119

Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai mengatur kewajiban penggunaan materai pada dokumen-dokumen tertentu untuk keperluan pembuktian. Jika terjadi sengketa, materai dapat digunakan sebagai alat bukti untuk membuktikan nilai atau kewajiban yang terkandung dalam perjanjian sewa menyewa, memberikan pengakuan hukum yang lebih kuat dan sah di hadapan pengadilan.⁹⁸

Akta yang dibuat di hadapan notaris dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko berfungsi sebagai akta otentik yang memiliki keunggulan lebih dalam hal pembuktian. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, seperti notaris, yang berfungsi untuk memastikan bahwa perjanjian yang tercantum di dalamnya sah dan sesuai dengan hukum.⁹⁹

Akta otentik ini memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan dengan akta di bawah tangan, yang hanya diakui jika para pihak dapat membuktikan kesahihan dan isi perjanjian melalui saksi atau bukti lain. Akta otentik menjadi alat bukti yang lebih kuat di pengadilan, karena ia sudah melalui prosedur yang sah dan dapat diandalkan oleh pengadilan untuk menyelesaikan sengketa. Oleh karena itu, apabila terjadi perselisihan, akta otentik dari notaris menjadi alat pembuktian yang lebih diterima oleh pihak yang berwenang.

Pembuatan perjanjian formal yang mencakup pembuatan dokumen tertulis atau akta notaris sangat dianjurkan dalam kasus perjanjian sewa menyewa bangunan ruko yang melibatkan kewajiban atau nilai sewa yang besar. Pasal 1320

⁹⁸ Hasan, 2023, “Konstruksi Yuridis Sewa Menyewa Ruko dalam Hukum Nasional”, *Jurnal Konstitusi dan Perundang-Undangan*, halaman 38

⁹⁹ R. Soebekti, 2022, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 176

KUH Perdata mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian, namun untuk mencegah sengketa di kemudian hari, perjanjian formal yang mencakup rincian hak dan kewajiban sangat membantu.¹⁰⁰

Perjanjian menyewa ruko juga mencakup fasilitas atau kewajiban yang lebih kompleks, seperti perawatan fasilitas bersama, maka perjanjian yang dibuat di hadapan notaris akan memperjelas dan mempermudah pengaturan tentang hal tersebut. Hal ini akan meminimalkan kesalahpahaman dan potensi perselisihan tentang pengaturan dan kewajiban tambahan yang tercantum dalam perjanjian.¹⁰¹

Prinsip *pacta sunt servanda* (perjanjian yang sah mengikat para pihak) menjadi dasar dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa bangunan ruko. Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa segala perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian harus melaksanakan kewajiban yang tercantum dalam perjanjian tersebut dengan itikad baik dan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Oleh karena itu, jika ada pihak yang melanggar ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi, atau bahkan membatalkan perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Apabila terjadi wanprestasi, yaitu pelanggaran terhadap kewajiban yang tercantum dalam perjanjian, misalnya penyewa tidak membayar sewa sesuai yang disepakati atau pemilik ruko tidak memenuhi fasilitas yang dijanjikan, maka pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Pasal 1243

¹⁰⁰ Dewi, 2021, “Perjanjian Tertulis dalam Sewa Menyewa”, *Jurnal Hukum Privat*, halaman 66

¹⁰¹ Sutan Remy Sjahdeini, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*, Jakarta: Elsam, halaman 132

KUH Perdata mengatur bahwa wanprestasi dapat menyebabkan kewajiban untuk membayar ganti rugi atau bahkan membatalkan perjanjian.¹⁰²

Sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan, disarankan untuk terlebih dahulu melakukan musyawarah atau mediasi untuk mencari penyelesaian yang lebih damai. Proses musyawarah ini dapat menjadi alternatif untuk menyelesaikan sengketa tanpa harus melalui proses hukum yang lebih panjang dan berbiaya tinggi. Namun, apabila mediasi gagal, proses gugatan melalui pengadilan dapat dilanjutkan dengan membawa bukti-bukti perjanjian yang sah.¹⁰³

Para pihak yang terlibat dalam sengketa perjanjian sewa menyewa bangunan ruko sebaiknya mencoba metode penyelesaian sengketa yang lebih damai. Pasal 3 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa mendorong para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (APS), seperti mediasi atau arbitrase, yang lebih cepat dan efisien. Dalam praktiknya, para pihak dapat menunjuk mediator atau arbiter yang akan membantu menemukan solusi yang saling menguntungkan tanpa melalui proses litigasi yang lebih formal dan memakan waktu. Pengadilan juga mendukung penyelesaian sengketa di luar pengadilan untuk meringankan beban kasus yang ada.¹⁰⁴

Pasal 1866 KUH Perdata menegaskan bahwa bukti tertulis yang sah dapat digunakan untuk memperkuat klaim dalam pengadilan. Jika perjanjian dibuat di hadapan notaris, maka akta otentik tersebut akan menjadi alat bukti yang lebih

¹⁰² Mulyono, 2020, “Perikatan dalam Hukum Sewa”, *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure*, halaman 29

¹⁰³ Erman Rajagukguk, 2021, *Hukum dan Wanprestasi dalam Perjanjian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 73

¹⁰⁴ Yahya Harahap, 2023, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 205

kuat di pengadilan. Sebaliknya, jika perjanjian dibuat secara lisan atau menggunakan akta di bawah tangan, maka pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan isi perjanjian dengan saksi atau bukti lainnya. Oleh karena itu, membuat perjanjian sewa menyewa dengan prosedur yang sah, termasuk penggunaan akta notaris dan materai, akan sangat mempermudah proses pembuktian dan memperkuat posisi hukum dalam penyelesaian sengketa.¹⁰⁵

B. Akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko.

Akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ditentukan oleh ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1243 hingga Pasal 1252. Pasal-pasal ini memberikan dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian apabila pihak lain tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan. Ketentuan tersebut tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjadi alat untuk menyeimbangkan posisi para pihak dalam perjanjian. Hal ini menjadi penting dalam praktik hukum perdata karena memberikan dasar yang kuat bagi pihak yang merasa haknya dilanggar akibat wanprestasi.

Legal consequences dari wanprestasi ini bertujuan untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum kepada pihak yang dirugikan. Ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak lainnya tidak hanya bisa meminta agar prestasi dipenuhi, tetapi juga mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul. Hal ini merupakan bentuk perlindungan yuridis yang dijamin oleh sistem

¹⁰⁵ Aulia, 2023, “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Ruko”, *Jurnal Hukum Bisnis*, halaman 42.

hukum Indonesia untuk menjamin hak-hak perdata tetap dihormati. Kepastian hukum yang diberikan oleh KUH Perdata menjadi penyangga utama dalam menyelesaikan sengketa yang timbul akibat wanprestasi.¹⁰⁶

Pengaturan tersebut menjadi perlindungan yuridis atas prinsip *pacta sunt servanda*, bahwa setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam konteks ini, para pihak terikat secara hukum atas apa yang telah mereka sepakati bersama secara sah. Oleh karena itu, ketika salah satu pihak ingkar, maka intervensi hukum menjadi sah untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan. Prinsip ini juga menekankan pentingnya kesetaraan dan tanggung jawab hukum dalam hubungan kontraktual.¹⁰⁷

Ganti rugi merupakan bentuk akibat hukum paling umum terhadap wanprestasi, baik dalam bentuk kerugian nyata (*actual damages*), kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh (*loss of profit*), maupun kerugian immateriil. Dalam praktik, ganti rugi harus bisa dibuktikan secara konkret oleh pihak yang dirugikan agar dapat dikabulkan oleh pengadilan. Bukti dapat berupa dokumen, saksi, maupun laporan keuangan yang menunjukkan secara langsung dampak dari wanprestasi tersebut. Kerugian nyata biasanya lebih mudah dibuktikan karena berkaitan langsung dengan kerusakan fisik, kerugian material, atau hilangnya aset.¹⁰⁸

Kerugian nyata bisa berupa kehilangan pemasukan dari pihak yang tidak membayar sewa, atau biaya perbaikan atas kerusakan bangunan yang ditinggalkan. Pihak yang dirugikan harus mampu menghitung secara spesifik nilai

¹⁰⁶ Fahmi, 2022, “Urgensi Kejelasan Objek dalam Perjanjian Sewa”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, halaman 57.

¹⁰⁷ Sudikno Mertokusumo, 2021, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, halaman 97

¹⁰⁸ Puspita, 2020, “Sewa Menyewa Ruko dan Implikasi Hukumnya”, *Jurnal Hukum Modern*, halaman 35.

kerugian tersebut dan menghubungkannya dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan. Misalnya, pemilik ruko dapat membuktikan bahwa ruko tidak dapat disewakan kembali karena kerusakan yang ditimbulkan oleh penyewa sebelumnya. Hal ini memerlukan dokumentasi sebelum dan sesudah masa sewa, serta bukti tidak adanya penyewa baru akibat kerusakan tersebut.¹⁰⁹

Loss of profit dapat dikalkulasikan dari peluang usaha yang hilang akibat tidak digunakannya bangunan sesuai tujuan perjanjian. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan estimasi penghasilan yang seharusnya diperoleh dalam kondisi normal jika tidak terjadi wanprestasi. Dalam hal ini, kehadiran ahli akuntansi atau auditor dapat memperkuat klaim kerugian. Meskipun sulit untuk dihitung secara eksak, pengadilan dapat memberikan taksiran kerugian berdasarkan prinsip keadilan dan kelaziman usaha serupa. Hal ini menjadi penting agar pihak yang dirugikan tetap memperoleh kompensasi yang wajar.

Semua itu dapat diklaim jika pihak yang dirugikan mampu membuktikan dengan bukti yang sah. Oleh karena itu, penting bagi setiap pihak dalam perjanjian sewa menyewa untuk mendokumentasikan seluruh transaksi dan komunikasi yang berkaitan dengan pelaksanaan kontrak. Setiap kelalaian dalam pencatatan atau bukti transaksi dapat melemahkan posisi dalam persidangan. Dalam praktik litigasi perdata, bukti merupakan aspek krusial yang menjadi pertimbangan utama hakim dalam menjatuhkan putusan. Maka dari itu,

¹⁰⁹ Lilik Mulyadi, 2022, *Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Praktik*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 111.

dokumentasi yang baik menjadi bagian dari strategi hukum pencegahan risiko sengketa.¹¹⁰

Pembatalan perjanjian atau *termination of contract* juga menjadi salah satu akibat hukum jika wanprestasi yang dilakukan bersifat fatal. Ketika prestasi yang tidak dipenuhi merupakan syarat esensial dari perjanjian, maka pihak lain dapat membatalkan kontrak secara sepihak. Dalam hukum Indonesia, pembatalan harus dilakukan melalui mekanisme tertentu seperti somasi atau pemberitahuan resmi. Somasi ini menjadi bukti bahwa pihak yang dirugikan telah memberikan kesempatan kepada pihak lainnya untuk memenuhi kewajibannya. Jika tidak ditanggapi, maka langkah pembatalan dapat ditempuh melalui jalur litigasi.¹¹¹

Penyewa tidak membayar sewa dalam waktu lama dan tidak merespons peringatan, maka pemilik berhak membatalkan perjanjian secara sepihak. Keputusan ini harus disampaikan secara tertulis dan sebaiknya didukung oleh bukti-bukti kuat seperti laporan tunggakan, surat somasi, serta salinan perjanjian yang mencantumkan syarat pembatalan. Hak pembatalan ini merupakan bentuk perlindungan terhadap pihak yang tidak bersalah agar tidak terus dirugikan oleh kelalaian pihak lain. Prosedur ini sekaligus memberikan dasar hukum yang kuat bagi pemilik jika perkara dibawa ke pengadilan.¹¹²

Hal ini didasarkan pada asas keadilan dan itikad baik dalam perjanjian. Itikad baik mengharuskan para pihak untuk melaksanakan isi kontrak dengan loyalitas dan kesungguhan. Jika salah satu pihak dengan sengaja atau lalai mengabaikan isi kontrak, maka asas keadilan dapat dijadikan landasan untuk

¹¹⁰ Kurniawan, 2021, “Analisis Kontrak Sewa dalam Perspektif Hukum Perdata”, *Jurnal Yuridis Nasional*, halaman 59.

¹¹¹ Abdulkadir Muhammad, 2021, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 88.

¹¹² Subekti, 2020, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Kencana, halaman 105.

menghentikan hubungan hukum tersebut. Hakim akan mempertimbangkan sejauh mana upaya masing-masing pihak dalam menjalankan kewajiban. Ketidakseimbangan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban menjadi alasan sah untuk membatalkan kontrak.¹¹³

Pembatalan sebaiknya dilakukan melalui mekanisme hukum yang telah disepakati sebelumnya, misalnya melalui somasi (*default notice*) atau melalui putusan pengadilan agar tidak menimbulkan sengketa baru. Penggunaan mekanisme yang tepat akan memperkuat posisi hukum pihak yang membatalkan. Hal ini sekaligus mencegah tuduhan *unlawful termination* yang dapat merugikan secara hukum maupun reputasi. Maka dari itu, transparansi dan prosedur hukum yang jelas menjadi syarat penting sebelum pembatalan dilakukan.

Pemenuhan perjanjian secara paksa atau *forced performance* juga dapat menjadi solusi apabila pihak yang dirugikan tetap ingin agar isi perjanjian dijalankan sebagaimana mestinya. Dalam perkara sewa menyewa, kondisi ini terjadi jika penyewa tetap menduduki bangunan tetapi tidak memenuhi kewajiban membayar sewa. Pemilik dapat meminta pengadilan untuk memaksa pelaksanaan kewajiban tersebut. Pengadilan berwenang menjatuhkan putusan yang bersifat *condemnatoir* untuk memaksa pelaksanaan prestasi. Putusan ini akan menjadi dasar untuk tindakan eksekusi jika pihak tergugat tetap tidak patuh.¹¹⁴

Contohnya, apabila pihak penyewa masih menempati ruko tetapi belum membayar kewajibannya, pemilik dapat meminta pengadilan untuk memerintahkan pembayaran sekaligus denda. Hal ini merupakan bentuk *specific*

¹¹³ Salim HS, 2020, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 149.

¹¹⁴ *Ibid* halaman 13.

performance yang memungkinkan perjanjian tetap dijalankan tanpa pembatalan. Pengadilan akan mempertimbangkan apakah prestasi masih dapat dilaksanakan dan hubungan hukum masih bisa dipulihkan. Jika dinilai masih memungkinkan, maka pemaksaan pelaksanaan akan lebih adil dibanding pembatalan total kontrak.¹¹⁵

Specific performance menjadi alat bagi hakim untuk memulihkan hak yang dirugikan tanpa harus mengakhiri hubungan sewa menyewa. Tindakan ini mencerminkan prinsip keseimbangan dan efisiensi dalam penyelesaian sengketa perdata. Selain itu, hubungan jangka panjang yang masih memiliki nilai ekonomis dapat diselamatkan melalui pelaksanaan kontrak yang tertunda. Oleh sebab itu, tidak semua wanprestasi harus diakhiri dengan pembatalan, tetapi dapat diselesaikan dengan kewajiban yang ditegakkan.¹¹⁶

Tindakan ini biasanya ditempuh jika hubungan bisnis masih memungkinkan untuk dilanjutkan. Dalam beberapa kasus, pihak penyewa dan pemilik memiliki hubungan usaha strategis yang ingin dipertahankan. Maka dari itu, pengadilan juga mempertimbangkan aspek sosial dan ekonomi dalam menjatuhkan putusan. Dengan demikian, *forced performance* tidak hanya mengedepankan aspek legal formal, tetapi juga kelangsungan hubungan bisnis secara keseluruhan.¹¹⁷

Sanksi berupa denda atau penalti juga sering kali diatur dalam perjanjian sewa menyewa. Ketentuan ini disebut sebagai *penalty clause*, yang fungsinya adalah memberikan efek jera kepada pihak yang lalai. Denda ini bersifat *pre-*

¹¹⁵ *Ibid* halaman 15.

¹¹⁶ *Ibid* halaman 19.

¹¹⁷ Abdulkadir Muhammad, 2021, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 88.

agreed, artinya disepakati di awal sebagai bentuk antisipasi risiko wanprestasi. Dalam praktiknya, denda dapat berupa nilai tetap per hari keterlambatan atau persentase dari nilai kerugian. Ketentuan ini memberikan kejelasan dan efisiensi jika terjadi pelanggaran, tanpa harus menghitung ulang seluruh nilai kerugian.¹¹⁸

Denda bisa diberlakukan harian, mingguan, atau dalam bentuk jumlah tetap sesuai klausul. Penerapan ini bergantung pada negosiasi dan kesepakatan saat kontrak dibuat. Penentuan besarnya harus proporsional dan tidak bertentangan dengan asas keadilan. Jika terlalu memberatkan, pengadilan

dapat mengurangi nilai denda sesuai asas *equity*. Oleh karena itu, penting agar *penalty clause* dirancang secara hati-hati dan tidak menimbulkan ketimpangan hak dan kewajiban.¹¹⁹

Denda dianggap sah selama disepakati bersama dalam kontrak dan tidak melanggar *public order* atau moralitas hukum. Pengadilan akan mengesahkan denda selama tidak bertentangan dengan norma hukum dan kepatutan. Klausul yang mencantumkan denda juga menjadi bentuk pengendalian diri para pihak agar melaksanakan kontrak dengan serius. Selain itu, keberadaan sanksi juga menjadi alat preventif terhadap tindakan lalai.

Pengaturan ini menghindarkan para pihak dari ketergantungan pada proses hukum yang panjang karena sanksi sudah dirumuskan sejak awal. Proses penyelesaian dapat dilakukan secara cepat dan efisien jika denda diterapkan otomatis sesuai perjanjian. Dalam sengketa yang bersifat ekonomis, efisiensi

¹¹⁸ *Ibid* halaman 9.

¹¹⁹ Kurniawan, 2021, “*Analisis Kontrak Sewa dalam Perspektif Hukum Perdata*”, *Jurnal Yuridis Nasional*, halaman 59.

waktu menjadi hal penting. Oleh karena itu, klausul penalti merupakan bagian integral dari *contract enforcement mechanism* dalam kontrak sewa menyewa.¹²⁰

Wanprestasi juga dapat menimbulkan *reputational damage*, terutama jika hubungan bisnis tidak hanya bersifat pribadi, tetapi melibatkan jaringan pelanggan, mitra usaha, atau pihak ketiga lainnya. Reputasi merupakan aset tak berwujud yang sangat penting dalam dunia usaha. Ketika seseorang atau badan hukum terbukti wanprestasi, kredibilitasnya akan dipertanyakan oleh relasi bisnis. Dalam era digital, informasi seperti ini mudah tersebar dan berdampak jangka panjang terhadap keberlangsungan usaha.¹²¹

Nama baik pelaku usaha bisa tercemar apabila diketahui gagal memenuhi kewajiban kontraktual. Berita mengenai sengketa hukum dapat dengan cepat menyebar di media sosial atau berita daring. Hal ini menimbulkan persepsi negatif terhadap integritas dan profesionalisme pelaku usaha. Reputasi yang buruk akan mempersulit memperoleh kepercayaan dari investor maupun pelanggan baru. Maka dari itu, kepatuhan terhadap kontrak menjadi bagian dari *corporate ethics*.

Informasi mengenai wanprestasi dapat menyebar luas dan mengurangi kepercayaan investor atau calon mitra. Pelaku usaha yang pernah terlibat sengketa hukum biasanya mengalami kesulitan dalam mendapatkan pendanaan atau kerja sama strategis. Akibatnya, potensi pertumbuhan usaha akan terhambat oleh citra negatif yang melekat. Oleh sebab itu, pengelolaan risiko kontraktual juga mencakup perlindungan terhadap reputasi.¹²²

¹²⁰ Lilik Mulyadi, 2022, *Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Praktik*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 111.

¹²¹ Puspita, 2020, "Sewa Menyewa Ruko dan Implikasi Hukumnya", *Jurnal Hukum Modern*, halaman 35.

¹²² Sudikno Mertokusumo, 2021, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, halaman 97.

Penting bagi setiap pihak untuk menjaga komitmen terhadap isi perjanjian sebagai bagian dari *business integrity*. Pelanggaran kontrak bukan hanya berdampak pada aspek hukum, tetapi juga aspek moral dan sosial. Menepati janji kontrak menunjukkan tanggung jawab dan komitmen profesional. Nilai-nilai ini menjadi dasar dari keberlangsungan hubungan bisnis jangka panjang yang sehat.

Putusan pengadilan yang menetapkan seseorang melakukan wanprestasi dapat menjadi dasar eksekusi, bahkan penyitaan terhadap aset milik pelaku wanprestasi. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, pelaksanaan putusan bersifat wajib dan dapat dilakukan melalui lembaga pengadilan. Jika pihak yang kalah tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela, maka proses eksekusi akan dilakukan oleh juru sita. Dalam perkara sewa menyewa, hal ini sering kali berbentuk pengosongan objek sewa atau penyitaan terhadap aset yang dijadikan jaminan.¹²³

Hal ini ditegaskan dalam HIR dan RBg yang memberikan wewenang kepada pengadilan untuk mengeluarkan *executorial title*. *Executorial title* merupakan kekuatan hukum dari putusan pengadilan yang dapat dijalankan secara paksa. Dalam praktik, hal ini menjadi dasar hukum bagi tindakan-tindakan konkret seperti pemanggilan paksa, pemasangan plang sita, atau pelelangan aset. Keberadaan *executorial title* menjadi bukti bahwa pelaksanaan hukum tidak hanya berhenti pada putusan, tetapi hingga tahap pemulihan hak secara nyata.¹²⁴

Eksekusi bisa berupa pengosongan paksa terhadap bangunan ruko yang masih ditempati tanpa hak. Langkah ini dilakukan jika pihak penyewa tidak

¹²³ Fahmi, 2022, “Urgensi Kejelasan Objek dalam Perjanjian Sewa”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, halaman 57.

¹²⁴ Yahya Harahap, 2023, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 205.

bersedia mengosongkan bangunan setelah perjanjian dinyatakan batal atau setelah ada putusan pengadilan. Eksekusi semacam ini membutuhkan kekuatan hukum tetap (*inkracht*) kecuali jika terdapat ketentuan *uitvoerbaar bij voorraad*. Pengosongan merupakan bentuk akhir dari pelaksanaan hukum demi kepastian dan perlindungan terhadap pemilik sah.

Mekanisme ini menjadi bentuk terakhir dari akibat hukum wanprestasi apabila jalan damai tidak berhasil ditempuh. Eksekusi merupakan langkah represif setelah upaya penyelesaian damai atau mediasi tidak berhasil. Oleh karena itu, penting untuk mengutamakan penyelesaian non-litigasi agar hubungan hukum tidak rusak secara permanen. Namun apabila upaya tersebut gagal, maka tindakan hukum harus dijalankan demi menjaga wibawa perjanjian dan sistem hukum.¹²⁵

Proses ini harus dilalui dengan prosedur hukum yang ketat. Pengadilan tidak akan serta-merta mengabulkan permohonan eksekusi tanpa bukti dan prosedur lengkap. Oleh sebab itu, peran pengacara atau penasihat hukum sangat penting dalam menavigasi setiap tahapan hukum ini. Kepatuhan pada prosedur menjamin bahwa hak para pihak tetap dihormati dan pelaksanaan putusan tidak disalahgunakan.¹²⁶

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perikatan antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, di mana pihak pertama (*lessor*) memberikan hak kepada pihak kedua (*lessee*) untuk menikmati atau menggunakan suatu benda dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalannya. Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹²⁵ Mulyono, 2020, "Perikatan dalam Hukum Sewa", *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure*, halaman 29

¹²⁶ Erman Rajagukguk, 2021, *Hukum dan Wanprestasi dalam Perjanjian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 73

(KUH Perdata), *huur en verhuur* adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang lain tersebut. Dalam konteks ini, sewa menyewa bangunan ruko adalah bagian dari perikatan perdata yang didasarkan atas asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

Unsur-unsur penting dalam perjanjian sewa menyewa meliputi adanya kesepakatan antara para pihak (*consensus ad idem*), adanya objek sewa yang jelas, adanya masa sewa tertentu, serta pembayaran harga sewa sebagai bentuk prestasi dari pihak penyewa. Seluruh unsur tersebut harus terpenuhi agar perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum. Ketiadaan salah satu unsur dapat mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum atau cacat secara hukum (*null and void*).¹²⁷

Subjek dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Dalam praktik, penyewa dapat berupa individu maupun badan hukum, demikian pula dengan pemilik bangunan ruko yang menjadi pihak yang menyewakan. Objek sewa dalam hal ini adalah bangunan ruko yang dapat digunakan untuk tujuan usaha atau kegiatan komersial lainnya. Objek harus berada dalam keadaan dapat digunakan dan tidak sedang dalam sengketa hukum, karena hal tersebut dapat menimbulkan potensi wanprestasi dan legal uncertainty.¹²⁸

¹²⁷ Dewi, 2021, “Perjanjian Tertulis dalam Sewa Menyewa”, *Jurnal Hukum Privat*, halaman 66.

¹²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, 2020, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen*, Jakarta: Elsam, halaman 132.

Hak dan kewajiban para pihak harus dituangkan secara jelas dalam klausul-klausul perjanjian. Pihak penyewa memiliki hak atas pemanfaatan objek sewa sesuai kesepakatan serta perlindungan terhadap gangguan dari pihak ketiga. Sementara itu, kewajiban utama penyewa adalah membayar harga sewa tepat waktu dan menjaga kondisi bangunan. Di sisi lain, pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan objek sewa dalam kondisi layak pakai dan memberikan ketenangan kepada penyewa selama masa sewa berlangsung. Pelanggaran terhadap hak atau kewajiban tersebut dapat mengarah pada breach of contract yang berujung pada wanprestasi.¹²⁹

Wanprestasi merupakan kondisi hukum di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam kontrak. Berdasarkan Pasal 1239 KUH Perdata, seseorang yang tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati dapat diminta pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa bangunan ruko, wanprestasi dapat terjadi apabila penyewa tidak membayar uang sewa tepat waktu atau menggunakan bangunan untuk kegiatan yang tidak sesuai dengan tujuan dalam perjanjian. Non-performance ini mengganggu hak pihak lain dan melahirkan konsekuensi hukum yang cukup serius.¹³⁰

Bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dibagi menjadi beberapa kategori utama, yakni tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melakukan, dan

¹²⁹ Hasan, 2023, “Konstruksi Yuridis Sewa Menyewa Ruko dalam Hukum Nasional”, *Jurnal Konstitusi dan Perundang-Undangan*, halaman 38.

¹³⁰ R. Soebekti, 2022, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 176.

melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Dalam hal penyewa misalnya tidak membayar sewa selama beberapa bulan, maka tindakan tersebut tergolong failure to pay rent dan termasuk dalam bentuk wanprestasi karena tidak melakukan apa yang diperjanjikan. Penyewa juga dapat dianggap wanprestasi apabila melakukan renovasi besar tanpa izin pemilik ruko, meskipun pembayaran sewa dilakukan secara tertib.¹³¹

Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa dapat menyebabkan pemilik bangunan mengalami kerugian, baik secara langsung maupun tidak langsung. Misalnya, keterlambatan pembayaran sewa dapat mengganggu arus kas pemilik, sedangkan penggunaan bangunan di luar ketentuan perjanjian, seperti mengalihfungsikan ruko menjadi tempat tinggal, dapat menimbulkan permasalahan hukum lainnya, termasuk pelanggaran tata ruang. Legal liability pun dapat ditanggung oleh pemilik karena kelalaian penyewa. Oleh sebab itu, penting bagi perjanjian sewa menyewa untuk mencantumkan klausul pengamanan atau sanksi secara tegas.¹³²

Penyewa juga dapat mengalami kerugian apabila pihak yang menyewakan melakukan wanprestasi. Misalnya, apabila pemilik menyerahkan ruko dalam kondisi rusak atau tidak layak digunakan padahal dalam perjanjian disebutkan bahwa bangunan dalam kondisi siap pakai, maka penyewa dapat menuntut pemenuhan prestasi atau penggantian kerugian. Kasus seperti ini tergolong improper performance karena pihak yang menyewakan tidak memenuhi isi perjanjian secara utuh dan benar. Dalam hal ini, penyewa dapat mengajukan

¹³¹ Gunawan, 2022, “Analisis Hukum Sewa Ruko dalam Hukum Perdata Indonesia”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, halaman 51.

¹³² *Ibid* halaman 34.

keberatan atau tuntutan melalui jalur hukum apabila tidak ada itikad baik dari pemilik.¹³³

Wanprestasi tidak harus selalu disengaja; kelalaian atau negligence pun dapat menjadi dasar klaim wanprestasi apabila kewajiban tidak terpenuhi. Misalnya, penyewa lupa atau lalai membayar uang sewa padahal telah jatuh tempo, maka hal tersebut tetap dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. *Good faith* atau itikad baik tidak menghapus tanggung jawab hukum apabila secara objektif terjadi kerugian terhadap pihak lain. Oleh karena itu, pengaturan tenggat waktu dan mekanisme peringatan dalam perjanjian sangat diperlukan untuk menghindari kesalahpahaman dan konflik di kemudian hari.¹³⁴

Perjanjian sewa menyewa juga harus memberikan ruang bagi remedies atau pemulihan jika terjadi wanprestasi. Klausul mengenai denda keterlambatan, pembatalan sepihak, serta ketentuan mengenai ganti rugi adalah bentuk perlindungan hukum yang dapat mengurangi dampak wanprestasi. Sebuah perjanjian yang baik bukan hanya menjamin hak dan kewajiban, tetapi juga mengatur dispute resolution mechanism agar penyelesaian sengketa tidak selalu berakhir di pengadilan. Alternatif penyelesaian seperti mediasi dan negosiasi pun dapat digunakan untuk memulihkan hubungan kepercayaan antara para pihak.¹³⁵

Force majeure atau keadaan memaksa juga harus dibedakan dari wanprestasi. Keadaan seperti bencana alam, kebakaran besar, atau kebijakan pemerintah yang membuat pelaksanaan perjanjian tidak mungkin dilakukan secara

¹³³ Soedharyo Soimin, 2023, *Hukum Perikatan dan Penyelesaiannya*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 119.

¹³⁴ Fitri, 2021, "Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Konsensual dalam KUH Perdata", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, halaman 45.

¹³⁵ Arifin, 2021, "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa dan Ganti Rugi", *Jurnal Hukum Perdata*, halaman 33.

temporer atau permanen, tidak dapat disebut sebagai wanprestasi. Dalam hal ini, pihak yang terhalang tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban karena keadaannya di luar kendali manusia. Meskipun demikian, *force majeure clause* harus dicantumkan secara eksplisit agar tidak terjadi perdebatan mengenai batasan dan interpretasi hukum atas ketidakmampuan memenuhi prestasi.

Mencegah terjadinya wanprestasi, setiap pihak harus memahami secara rinci isi perjanjian yang mereka tandatangani. Ketelitian dalam membaca dan menyusun kontrak menjadi kunci penting dalam menghindari celah hukum dan konflik. Jika perlu, keterlibatan penasihat hukum atau legal counsel diperlukan untuk memastikan bahwa klausul-klausul penting seperti hak, kewajiban, sanksi, dan mekanisme penyelesaian sengketa telah dituangkan secara jelas dan tidak multitafsir. Pencegahan wanprestasi lebih efektif daripada penyelesaian wanprestasi, baik dari segi waktu maupun biaya.¹³⁶

Secara umum, akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bukan hanya menyangkut kerugian finansial, tetapi juga aspek moral, sosial, dan relasi bisnis jangka panjang. Sengketa yang timbul akibat wanprestasi dapat merusak hubungan yang sebelumnya berjalan harmonis. Bahkan dalam beberapa kasus, dapat memengaruhi jaringan relasi profesional pihak-pihak yang terlibat. Oleh sebab itu, penyusunan kontrak yang matang dan pelaksanaan yang bertanggung jawab menjadi langkah preventif.¹³⁷

Para pihak harus memastikan bahwa hak dan kewajiban ditulis dengan rinci dan dapat diukur. Perincian ini tidak hanya mencakup besar dan waktu

¹³⁶ Andriani, 2020, "*Aspek Legalitas dalam Perjanjian Sewa Menyewa*", *Jurnal Ilmu Hukum*, halaman 23.

¹³⁷ Nuraini, 2020, "*Akibat Hukum Wanprestasi Penyewa*", *Jurnal Hukum Kontraktual*, halaman 48.

pembayaran, tetapi juga bagaimana tanggung jawab dijalankan dan diselesaikan jika terjadi sengketa. Hal ini akan mempermudah dalam pembuktian serta memberikan jaminan atas perlindungan hukum. Semakin jelas isi kontrak, semakin kecil potensi perselisihan.

Penulisan kontrak yang baik dan lengkap akan meminimalkan risiko terjadinya sengketa dan mempermudah hakim dalam menentukan bentuk wanprestasi serta sanksinya. Dalam praktik pengadilan, kontrak menjadi alat bukti utama yang dinilai pertama kali oleh hakim. Oleh karena itu, pemilihan bahasa hukum yang tegas dan menghindari ambiguitas sangat disarankan. Kontrak juga harus mengakomodasi kondisi darurat dan penyelesaian sengketa agar fleksibel namun tetap mengikat.¹³⁸

Perjanjian yang efektif adalah yang mampu memitigasi *legal risk* sejak awal. Kontrak bukan hanya alat formal, melainkan juga dokumen strategis untuk menghindari konflik di masa depan. Dalam dunia usaha, kontrak menjadi pelindung kepentingan hukum, keuangan, dan reputasi pihak-pihak yang terlibat. Maka dari itu, penyusunan kontrak tidak boleh dianggap remeh, apalagi disalin secara sembarangan tanpa analisis risiko.

C. Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 130/Pdt.G/2023/PN Medan tentang wanprestasi sewa-menyewa bangunan ruko.

Yurisprudensi terbentuk atas dasar keputusan hakim yang telah mendapat kekuatan hukum tetap. Putusan hakim yang demikian dapat dijadikan sandaran bagi hakim berikutnya dalam menyelesaikan kasus-kasus hukum sejenis di

¹³⁸ Soedharyo Soimin, 2023, *Hukum Perikatan: Tentang Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 190.

kemudian hari dengan mempertimbangkan fakta-fakta baru, baik karena perbedaan ruang dan waktu maupun karena perbedaan subjek hukum yang terlibat. Asas-asas dan prinsip hukum yang ditemukan dalam kasus-kasus yang diselesaikan dapat diambil menjadi dasar hukum untuk memutuskan perkara yang dihadapi.¹³⁹

Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn memberikan gambaran konkret tentang penerapan prinsip pacta sunt servanda dan asas wanprestasi dalam praktik perjanjian sewa menyewa bangunan ruko. Majelis Hakim menyatakan bahwa telah terbukti secara hukum antara Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan kontraktual berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa No. 191/PDPSDBT/VII/2016 yang dibuat secara sah di hadapan notaris. Perjanjian tersebut memuat ketentuan rinci mengenai jangka waktu, nilai sewa, dan renovasi bangunan sebagai syarat dimulainya masa sewa.¹⁴⁰

Majelis menilai bahwa Tergugat telah menerima dana dari Penggugat sebesar Rp250.000.000 untuk renovasi awal yang seharusnya dikonversi menjadi bagian dari pembayaran sewa. Ketika dana tersebut telah diterima, maka prestasi Tergugat adalah menyelesaikan renovasi sesuai batas waktu yang diperjanjikan, yaitu 20 Januari 2018. Fakta hukum menunjukkan renovasi tersebut tidak pernah dilaksanakan, bahkan setelah dua kali somasi dikirimkan oleh Penggugat. Non-performance ini dinilai sebagai kelalaian yang nyata dan memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata.¹⁴¹

¹³⁹ Rachmad Abduh, Rahmat Ramadhani, 2020, *Hukum Perdata dalam yurisprudensi*, Medan: PT Bunda Media Grup, halaman 68.

¹⁴⁰ Wicaksono, 2022, "Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi", *Jurnal Hukum Sipil*, halaman 56.

¹⁴¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2020, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 234.

Argumen pembelaan Tergugat bahwa keterlambatan renovasi disebabkan oleh force majeure yaitu pandemi Covid-19 ditolak oleh majelis karena tidak dicantumkan secara eksplisit dalam klausul kontrak. Dalam hukum perdata, suatu keadaan force majeure harus bersifat tidak terduga dan mustahil dihindari, serta secara langsung menghalangi pemenuhan prestasi. Dalam perkara ini, pandemi dinilai tidak menghapus kewajiban untuk merenovasi karena kontrak telah dibuat jauh sebelum adanya pandemi dan dana telah diterima serta dialokasikan untuk renovasi sejak awal.¹⁴²

Majelis juga memperhatikan bahwa Penggugat menunjukkan good faith dengan tetap berupaya meminta pelaksanaan perjanjian secara damai sebelum menggugat ke pengadilan. Dua somasi telah dikirimkan sebagai bentuk upaya amicable settlement, namun tidak ditanggapi oleh Tergugat. Oleh karena itu, Penggugat telah memenuhi syarat default procedure untuk menggugat secara perdata. Fakta ini menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan memiliki dasar hukum yang kuat dan memenuhi unsur formal maupun materil.¹⁴³

Segi hukum pembuktian, bukti P-1 sampai P-3 berupa surat perjanjian dan dua somasi telah cukup meyakinkan majelis bahwa Tergugat telah mengingkari kewajiban. Bukti-bukti yang diajukan juga diakui oleh Tergugat sehingga menguatkan bahwa tidak ada sengketa dalam hal keberadaan dan keabsahan kontrak. Fakta bahwa Tergugat dalam jawabannya mengakui tidak sanggup

¹⁴² Marlia, 2023, “Upaya Hukum dalam Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa”, *Jurnal Litigasi Hukum*, halaman 40.

¹⁴³ Lilik Mulyadi, 2021, *Hukum Perdata dalam Praktik*, Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 72.

melaksanakan renovasi karena dana telah dialihkan ke usaha lain, memperkuat kesimpulan bahwa telah terjadi pelanggaran *contractual obligation*.¹⁴⁴

Putusan ini juga memberikan penguatan terhadap asas keadilan kontraktual, di mana hakim menyatakan perjanjian tetap sah dan mengikat sesuai Pasal 1338 KUH Perdata, sehingga pelaksanaan kewajiban tidak dapat ditunda atau diabaikan secara sepihak. Tindakan Tergugat tidak hanya melanggar kesepakatan, tetapi juga mengabaikan prinsip *good faith* yang menjadi asas umum dalam hukum perikatan. Oleh karena itu, petitum Penggugat untuk menyatakan sahnya perjanjian dan menuntut pelaksanaan renovasi dikabulkan secara sebagian.¹⁴⁵

Majelis menolak permohonan dwangsom atau uang paksa harian sebesar Rp10.000.000 karena dianggap tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 606a RV. Selain itu, permintaan agar putusan dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*) juga ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 RBg. Hal ini menunjukkan bahwa hakim tetap mempertahankan kehati-hatian dalam menetapkan akibat hukum, agar tidak melampaui prinsip kehakiman yang *judicious and proportional*.¹⁴⁶

Secara keseluruhan, putusan ini menjadi preseden penting dalam ranah hukum perdata khususnya sewa menyewa bangunan ruko, bahwa kelalaian memenuhi syarat esensial dalam kontrak dalam hal ini renovasi dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius. Hakim secara konsisten menerapkan ketentuan dalam KUH Perdata dan yurisprudensi untuk menegakkan prinsip

¹⁴⁴ *Ibid* halaman 44.

¹⁴⁵ Taufik, 2021, “Sanksi terhadap Wanprestasi Sewa Ruko”, *Jurnal Ilmu Hukum*, halaman 67.

¹⁴⁶ Erman Rajagukguk, 2020, *Hukum Sewa Menyewa dalam Praktik*, Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 66.

kepastian hukum (*legal certainty*) sekaligus perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Kasus ini mencerminkan penerapan yang ideal antara norma hukum tertulis dan pertimbangan keadilan substantif.¹⁴⁷

Putusan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn memiliki relevansi yang sangat kuat dengan teori wanprestasi dalam hukum perdata, terutama sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUH Perdata. Berdasarkan teori klasik, *wanprestatie* atau wanprestasi mencakup empat bentuk pelanggaran prestasi yaitu: tidak melakukan, melakukan tidak sebagaimana mestinya, terlambat melakukan, dan melakukan sesuatu yang dilarang. Dalam perkara ini, bentuk wanprestasi yang dikualifikasikan oleh hakim adalah tidak melakukan apa yang dijanjikan, yaitu renovasi bangunan ruko dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan.¹⁴⁸

Teori wanprestasi tidak hanya mengacu pada tindakan atau kelalaian, tetapi juga mempertimbangkan faktor itikad baik. Dalam konteks ini, Penggugat telah menunjukkan *good faith* dengan memberikan waktu cukup lama dan dua kali somasi sebelum akhirnya menempuh jalur litigasi. Di sisi lain, Tergugat dinilai tidak menunjukkan *effort* atau usaha konkret untuk memenuhi kewajiban, bahkan dana renovasi dialihkan untuk kepentingan usaha lain. Hal ini menegaskan bahwa pelanggaran kontrak tidak hanya diukur dari hasil, tetapi juga dari proses dan itikad selama menjalankannya.¹⁴⁹

Relevansi putusan ini dengan prinsip *pacta sunt servanda* sangat jelas terlihat dalam pertimbangan majelis yang menekankan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang

¹⁴⁷ *Ibid* halaman 56.

¹⁴⁸ Eka Putri, 2020, “*Pemutusan Sepihak dalam Sewa Menyewa*”, *Jurnal Hukum Positif*, halaman 51.

¹⁴⁹ Yahya Harahap, 2022, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 140.

membuatnya. Dalam perkara ini, perjanjian sewa menyewa yang telah di-*waarmerking* di hadapan notaris menjadi *legally binding contract*. Dengan tidak dipenuhinya salah satu klausul utama, yaitu renovasi, maka seluruh konsekuensi hukum dari wanprestasi dapat diterapkan secara tegas sesuai asas *binding force of contract*.¹⁵⁰

Pendapat para sarjana seperti R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian bersifat mengikat dan harus dipenuhi secara sukarela, mendapat pembenaran dalam putusan ini. Tidak dipenuhinya prestasi dari salah satu pihak tidak hanya membuka ruang untuk menuntut ganti rugi, tetapi juga menuntut pelaksanaan perjanjian secara nyata (*specific performance*). Majelis Hakim memerintahkan agar Tergugat melaksanakan renovasi sebagaimana diperjanjikan, yang mencerminkan penerapan teori pelaksanaan perjanjian secara konkret.¹⁵¹

Putusan ini juga memiliki korelasi dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3134 K/Pdt/2010, yang menyatakan bahwa pihak penyewa yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum walaupun terjadi perubahan atas objek sewa. Dalam perkara yang dianalisis, Penggugat adalah penyewa yang telah memenuhi kewajiban pembayaran dan bahkan telah memberikan dana awal renovasi. Hakim mempertimbangkan itikad baik ini sebagai dasar moral dan hukum yang memperkuat tuntutan agar perjanjian tetap berlaku dan wajib dilaksanakan.¹⁵²

Secara teori, kontrak yang tidak dijalankan sesuai kesepakatan menimbulkan *legal uncertainty* dan merugikan stabilitas hubungan hukum. Dalam

¹⁵⁰ Fadillah, 2022, "*Ganti Rugi dalam Kasus Wanprestasi Sewa*", *Jurnal Peradilan Perdata*, halaman 73.

¹⁵¹ *Ibid* halaman 67.

¹⁵² Sudikno Mertokusumo, 2021, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Liberty, halaman 34.

perkara ini, majelis hakim secara konsisten menerapkan prinsip bahwa kejelasan dan pelaksanaan isi perjanjian adalah syarat utama bagi keberlakuan hukum privat. Tidak terpenuhinya ketentuan renovasi membuat masa sewa belum efektif berjalan, meskipun sudah ada pembayaran. Hal ini juga menunjukkan bahwa dalam hukum perjanjian, prestasi adalah *substantive condition* yang mendasari hak dan kewajiban lainnya.¹⁵³

Teori keadilan substansial (*substantive justice*) juga menjadi relevan dalam menilai putusan ini. Meskipun tuntutan *dwangsom* dan *uitvoerbaar bij voorraad* ditolak, hal ini menunjukkan bahwa hakim tetap menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan asas kehati-hatian. Penolakan tersebut didasarkan pada syarat formil menurut Pasal 606a RV dan Pasal 191 RBg, sehingga keputusan tetap proporsional dan tidak memberikan kelebihan hak kepada salah satu pihak. Dalam hal ini, penerapan teori hukum tidak dilakukan secara mekanis, melainkan kontekstual.¹⁵⁴

Putusan ini pada akhirnya menunjukkan bahwa teori wanprestasi, prinsip kebebasan berkontrak, serta asas *pacta sunt servanda* bukan hanya norma di atas kertas, melainkan benar-benar menjadi rujukan praktis bagi hakim dalam menyelesaikan sengketa kontrak. Penerapan teori dalam praktik ini tidak hanya memberikan keadilan kepada pihak yang dirugikan, tetapi juga membentuk *legal precedent* yang dapat menjadi acuan bagi perkara-perkara serupa di kemudian hari. Dalam konteks akademik dan praktik, putusan ini memperkuat sinergi antara teori dan realitas hukum perdata di Indonesia.

¹⁵³ Hasanah, 2020, "Perlindungan Pihak Dirugikan dalam Wanprestasi", *Jurnal Hukum Pidana dan Perdata*, halaman 62.

¹⁵⁴ Sutan Remy Sjahdeini, 2020, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*, Jakarta: Elsam, halaman 98.

Putusan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn memberikan pelajaran penting bahwa pelaksanaan perjanjian tidak hanya dinilai dari aspek formalitas, tetapi juga konsistensi pemenuhan kewajiban oleh para pihak. Evaluasi atas perkara ini menunjukkan bahwa ketidaktepatan waktu pelaksanaan prestasi, khususnya renovasi bangunan oleh pihak yang menyewakan, merupakan bentuk nyata dari *breach of contract*. Perkara ini menjadi preseden bahwa keterlambatan atau ketidakpatuhan terhadap syarat awal yang telah disepakati dapat menghambat keseluruhan efektivitas kontrak sewa menyewa.¹⁵⁵

Putusan ini menguatkan posisi pihak yang beritikad baik. Dalam hal ini, penyewa sebagai Penggugat telah melaksanakan kewajibannya, termasuk pembayaran dana awal. Sementara itu, Tergugat sebagai pemilik bangunan justru tidak menjalankan prestasi yang menjadi syarat aktifnya masa sewa. Implikasi hukum dari wanprestasi seperti ini adalah rusaknya asas kepercayaan dan kepastian hukum dalam kontrak. Oleh sebab itu, *legal predictability* sangat tergantung pada kepatuhan terhadap kewajiban dalam kontrak yang telah disepakati bersama.¹⁵⁶

Secara normatif, putusan ini menunjukkan penerapan yang konsisten terhadap Pasal 1338 KUH Perdata tentang kekuatan mengikat suatu kontrak dan Pasal 1243 KUH Perdata tentang hak atas ganti rugi akibat wanprestasi. Evaluasi terhadap amar putusan menunjukkan bahwa hakim telah mempertimbangkan aspek hukum materiil dan formil secara seimbang. Putusan ini juga mengingatkan

¹⁵⁵ Rasyid, 2023, “Penyelesaian Sengketa Sewa Ruko”, *Jurnal Hukum Kontemporer*, halaman 44.

¹⁵⁶ Abdulkadir Muhammad, 2021, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 121.

pentingnya penyusunan kontrak secara cermat, termasuk klausul sanksi dan *dispute resolution*, agar dapat diaktifkan saat terjadi pelanggaran perjanjian.

Implikasi praktis dari perkara ini adalah pentingnya pencantuman klausul penalti, jadwal pelaksanaan prestasi yang jelas, dan definisi rinci atas objek serta kewajiban pihak terkait dalam kontrak sewa menyewa. Dalam kontrak yang menjadi objek sengketa, tidak dijelaskan secara teknis bagaimana mekanisme kontrol terhadap dana renovasi, serta tenggat waktu dengan sanksi pasti jika terlambat. Hal ini menunjukkan bahwa kontrak sebaiknya dirancang dengan dukungan *legal drafting expert* untuk meminimalkan ruang multitafsir dan *contractual loopholes*.¹⁵⁷

Evaluasi dari sisi pembuktian juga menunjukkan bahwa kekuatan bukti tertulis sangat menentukan dalam perkara perdata. Surat perjanjian, bukti transfer dana, dan somasi menjadi dasar utama penguatan gugatan. Implikasi hukumnya, pihak yang tidak mampu membuktikan pelaksanaan prestasi sesuai kontrak akan mudah dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi. Oleh sebab itu, pencatatan dan dokumentasi setiap transaksi dan komunikasi dalam hubungan kontraktual merupakan hal yang *crucial*.¹⁵⁸

Implikasi lainnya adalah kebutuhan untuk memperhatikan *risk management* dalam hubungan hukum jangka panjang. Perkara ini membuktikan bahwa meskipun kontrak dibuat dengan niat baik, tetap diperlukan antisipasi terhadap ketidakpastian, termasuk risiko ekonomi, sosial, atau bahkan perubahan kebijakan. Oleh karena itu, pencantuman klausul *force majeure*, perpanjangan

¹⁵⁷ Iqbal, 2021, “Wanprestasi dalam Perjanjian dan Pembatalannya”, *Jurnal Ilmiah Hukum De Facto*, halaman 58.

¹⁵⁸ Salim HS, 2020, *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 77.

waktu secara wajar, atau bahkan klausul renegotiasi dapat menjadi strategi hukum preventif dalam hubungan sewa menyewa.¹⁵⁹

Putusan ini memperkuat pesan bahwa pengadilan bukan sekadar forum penyelesaian sengketa, tetapi juga institusi yang menjaga integritas sistem kontrak di Indonesia. Evaluasi terhadap peran hakim menunjukkan bahwa pertimbangan yuridis tidak hanya didasarkan pada teks kontrak semata, tetapi juga kondisi aktual dan motif para pihak. Hal ini menjadi contoh bahwa *legal reasoning* yang kontekstual jauh lebih relevan dalam menjaga keadilan substantif dibanding hanya menerapkan hukum secara kaku.¹⁶⁰

¹⁵⁹ Subekti, 2020, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Kencana, halaman 45.

¹⁶⁰ Yahya Harahap, 2023, *Praktik Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 145.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa

1. perjanjian sewa menyewa bangunan ruko merupakan hubungan hukum yang sah dan mengikat apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1548 KUH Perdata, serta dijalankan berdasarkan asas pacta sunt servanda. Perjanjian tersebut dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, namun bentuk tertulis terutama akta otentik memberikan kekuatan hukum yang lebih tinggi dan mempermudah proses pembuktian di pengadilan. Dalam pelaksanaannya, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankan secara seimbang. Apabila terjadi wanprestasi, seperti tidak membayar sewa atau tidak menyerahkan bangunan sesuai kesepakatan, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata. Untuk itu, penting bagi para pihak menyusun perjanjian secara rinci dan sesuai ketentuan hukum, serta mengutamakan penyelesaian sengketa secara damai sebelum menempuh jalur litigasi.
2. Akibat hukum dari perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko mencakup hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, serta pemenuhan kewajiban melalui mekanisme hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 hingga Pasal 1252 KUH Perdata. Ketika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi

sebagaimana telah disepakati, seperti tidak membayar uang sewa atau tidak menyediakan bangunan dalam kondisi layak huni, maka timbul hak bagi pihak lain untuk menuntut pemulihan. Bentuk pemulihan tersebut dapat berupa *specific performance*, eksekusi paksa, atau *termination of contract* disertai sanksi denda (*penalty clause*). Dalam praktik, akibat hukum juga dapat menjangkau kerugian non-material seperti rusaknya reputasi bisnis serta gangguan terhadap kesinambungan usaha. Oleh karena itu, keberadaan klausul kontraktual yang jelas dan lengkap sangat penting sebagai dasar pemberlakuan akibat hukum wanprestasi secara adil dan proporsional.

3. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn menguatkan penerapan prinsip wanprestasi berdasarkan hukum perdata, khususnya ketika prestasi utama yang dijanjikan dalam kontrak yakni pelaksanaan renovasi bangunan tidak dilakukan oleh pihak yang menyewakan, meskipun telah menerima dana dari penyewa. Dalam perkara tersebut, majelis hakim menyatakan tergugat melakukan wanprestasi karena gagal memenuhi kewajiban pokok sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa menyewa yang sah, dan mengabaikan dua kali somasi dari pihak penggugat. Analisis terhadap putusan ini menunjukkan bahwa hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek formal keabsahan kontrak, tetapi juga menilai motif dan itikad para pihak dalam pelaksanaannya. Penerapan asas *pacta sunt servanda*, prinsip *good faith*, serta mekanisme somasi menjadi dasar penting dalam pertimbangan putusan. Putusan ini sekaligus memberikan preseden bahwa pelanggaran prestasi yang bersifat mendasar dapat menjadi dasar

pemutusan perjanjian dan pemberlakuan sanksi hukum yang tegas terhadap pihak yang lalai.

B. Saran

Adapun saran yang perlu dipertimbangkan dari hasil penelitian diatas adalah sebagai berikut :

1. Disarankan agar setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko, baik pemilik maupun penyewa, membuat perjanjian dalam bentuk tertulis yang rinci dan jelas, serta—untuk nilai transaksi besar diperkuat dengan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum yang maksimal dan mempermudah pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Selain itu, perlu dicantumkan klausul tentang tata cara penyelesaian sengketa, hak dan kewajiban, serta kondisi pembatalan kontrak secara tegas agar tidak menimbulkan multitafsir yang berujung pada konflik.
2. Sebaiknya para pihak dalam perjanjian sewa menyewa memuat klausul-klausul hukum secara lengkap dan antisipatif, termasuk mengenai sanksi wanprestasi, denda keterlambatan, hak ganti rugi, serta bentuk pemulihan (remedi) seperti *specific performance* atau pembatalan kontrak. Hal ini penting agar jika terjadi wanprestasi, akibat hukumnya dapat diberlakukan secara proporsional dan adil tanpa perlu penafsiran tambahan yang memperpanjang proses penyelesaian sengketa. Diperlukan pula

pemahaman dasar hukum oleh para pihak atau pendampingan dari penasihat hukum sejak awal penyusunan kontrak.

3. Disarankan agar pelaku usaha atau pemilik bangunan yang menyewakan ruko lebih berhati-hati dalam menjalankan kewajiban yang telah diperjanjikan, terutama jika berkaitan dengan penerimaan dana dan pelaksanaan renovasi. Kasus ini menjadi contoh bahwa kelalaian dalam memenuhi prestasi pokok berpotensi menimbulkan sanksi hukum yang merugikan secara materil maupun reputasional. Oleh karena itu, penting untuk menjaga itikad baik (*good faith*), menanggapi somasi secara tepat waktu, dan menyelesaikan permasalahan secara terbuka sebelum berkembang menjadi sengketa hukum. Penerapan prinsip tanggung jawab kontraktual secara konsisten akan memperkuat kepercayaan bisnis dan menurunkan risiko litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bisdan sigalingging, (2024), *Perlindungan hukum terhadap korban tindak pidana korupsi melalui pendekatan non penal*, medan: Umsu press
- Fadillah, R. (2020). *Kajian Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa*. Surakarta: UNS Press
- Faisal, et.al, 2023, *Pedoman penulisan dan penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa* Medan:Pustaka Prima
- Farid Wajdi, Andryan (2022) *Hukum Kebijakan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika
- Hanafiah, R. (2021). *Asas dan Prinsip dalam Hukum Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar,
- Haris, K. (2022). *Hukum Jaminan dan Kontrak dalam Perspektif Yuridis*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Ida Hanifah, dkk. 2024. "Pedoman Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU". Medan : Pustaka Prima
- Ishaq. (2020). "Metode Penelitian Hukum". Bandung: Alfabeta.
- Jonaedi effendi. (2022). "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua". Indonesia: Prenada Media.
- Nasution, A. (2021). *Penyelesaian Sengketa Perdata: Studi Putusan Pengadilan*. Medan: Pustaka Bangsa
- Oemar Moechtar, 2020, *Hukum Kenotariatan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Azhari, M. (2020). *Hukum Perjanjian dalam Perspektif KUH Perdata dan Perkembangannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Pratama, H. (2023). *Perjanjian Sewa Menyewa: Aspek Hukum dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Rajawali Pers
- Rachmad Abduh, 2020, *Hukum Perdata dalam yurisprudensi*, Medan: PT Bunda Media Grup,
- Raharjo, S. (2019). *Hukum Kontrak: Teori dan Implementasi dalam Praktik Peradilan*. Surabaya: Penerbit Universitas Airlangga
- Rahmat Ramadhani, 2018, *Hukum Agraria*, Medan: Umsu Press,

- Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, 2020, Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU), Jakarta: Sinar Grafika,
- Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, 2015, Perbandingan Hukum Perdata, Jakarta: Sinar Grafika,
- Santoso, J. (2022). *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Refika Aditama
- Sudikno, M. (2022). *Wanprestasi dalam Kontrak dan Akibat Hukumnya*. Bandung: Alumni
- Syahrial, A. (2023). *Hukum Perdata dalam Praktik Peradilan Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Urip Santoso, 2020, Hukum Agraria dan perkembangannya, Jakarta: Kencana,
- Wibowo, T. (2020). *Sistem Hukum dan Perjanjian dalam Bisnis Properti di Indonesia*. Malang: Setara Press
- Wijaya, B. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Perdata dan Penerapannya di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media
- Yulia Mirwati, Yontri Faisal, 2021, Penyewaan Tanah, Jakarta: PT Raja Grafindo Indonesia,
- Zaeni Asyhadie, 2020, Hukum Keperdataan, Jakarta: Rajawali Pers, Kartini muljadi, Gunawan Widjaja, 2019, Hak tanggungan, Jakarta: Kencana,

B. Jurnal

- Alzamzami, J., & Suryono, L. J. (2021). Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi. *Media of Law and Sharia*, 2(3), 238-253.
- Aulia, 2023, "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Ruko", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 6
- Fahmi, 2022, "Urgensi Kejelasan Objek dalam Perjanjian Sewa", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 10
- Fitri, 2021, "Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Konsensual dalam KUH Perdata", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 9
- Gayo, M. F., & Sugiyono, H. (2021). Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 8(3), 245-254.

- Gunawan, 2022, "Analisis Hukum Sewa Ruko dalam Hukum Perdata Indonesia", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 13
- Guntur rambey, Syhricky Irfan (2024). Pertanggungjawaban Konsultan Pengawas Jasa Konstruksi Terhadap Tindak Pidana Korupsi. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 6(5)
- Hasan, 2023, "Konstruksi Yuridis Sewa Menyewa Ruko dalam Hukum Nasional", *Jurnal Konstitusi dan Perundang-Undangan*, Vol. 5
- Ismail Koto & Ahmad Fauzi (2022). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Yang Telah Dilanggar Haknya Melalui Jalur Litigasi Dan Non-Litigasi. *Jurnal Yuridis*, 9(1), 13-26.
- Ismail Koto, Ida Hanifah., Surya Perdana, & Ida Nadira (2023). Perlindungan Hukum Atas Kekayaan Intelektual Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Yuridis*, 10(2), 66-73.
- Kurniawan, 2021, "Analisis Kontrak Sewa dalam Perspektif Hukum Perdata", *Jurnal Yuridis Nasional*, Vol. 12
- Mulyono, 2020, "Perikatan dalam Hukum Sewa", *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure*, Vol. 8
- Manangin, S. A., Kaunang, P. W., & Nender, C. (2024). Tinjauan Hukum Perdata Pada Perlindungan Hak Konsumen Dalam Kontrak Sewa Menyewa. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 17872-17883.
- Mahalani Noha Pohan., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1), 45-58.
- Purnamasari, H. (2023). Analisis Yuridis terhadap Kasus Wanprestasi dalam Kontrak Sewa Menyewa Ruko di Indonesia. *Jurnal Hukum Perdata*, 15(1), hlm. 45.
- Puspita, 2020, "Sewa Menyewa Ruko dan Implikasi Hukumnya", *Jurnal Hukum Modern*, Vol. 3
- Rachmawati, L. (2019). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Properti dalam Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(4), hlm. 73.
- Ramadhan, F. (2021). Tinjauan Hukum tentang Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa dalam Perspektif KUH Perdata. *Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan*, 12(2), hlm. 88.

- Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221-227.
- Susanto, B. (2022). Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Implikasi Hukumnya terhadap Hak Pemilik Properti. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 10(3), hlm. 99.
- Arifin, 2021, "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa dan Ganti Rugi", *Jurnal Hukum Perdata*, Vol. 7
- Nuraini, 2020, "Akibat Hukum Wanprestasi Penyewa", *Jurnal Hukum Kontraktual*, Vol. 5
- Wicaksono, 2022, "Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasi", *Jurnal Hukum Sipil*, Vol. 6
- Marlia, 2023, "Upaya Hukum dalam Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa", *Jurnal Litigasi Hukum*, Vol. 4
- Vijayantera, I. W. A. (2020). Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(1), 115-125.
- Ujung, L. G. E., Purba, H., & Siregar, M. (2024). Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Ruko Tanpa Jangka Waktu Kaitannya dengan Penjualan Objek Sewa Menyewa oleh Pemilik (Studi Kasus Putusan Nomor 362/Pdt. G/2013/PN. Mdn). *Yustitia*, 10(2), 290-310.