

**WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA
TANAH UNTUK LAHAN PERKEBUNAN
(ANALISIS PUTUSAN No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)**

SKRIPSI

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

Oleh:

Rizqi Aginta Sitepu

NPM: 2106209149



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

MEDAN

2025



Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

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

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Bada
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac

asional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
umedan [@umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Kamis**, Tanggal **4 September 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : RIZQI AGINTA SITEPU
NPM : 2106200149
PRODI / BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK LAHAN PERKEBUNAN (ANALISIS PUTUSAN No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)

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

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** 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. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.kn.
2. Assoc. Prof. Dr.Faisal Riza, S.H., M.H.
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.



Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

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.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 [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Kamis** tanggal **4 September 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : RIZQI AGINTA SITEPU
NPM : 2106200149
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK LAHAN PERKEBUNAN (ANALISIS PUTUSAN No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Penguji :
1. Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.kn. NIDN. 0103057201
2. Assoc. Prof. Dr. Faisal Riza, S.H. NIDN. 0112068204
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. NIDN. 0111088002

Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik

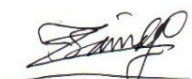
Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


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

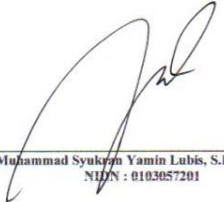

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

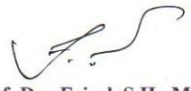
Judul : WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA
TANAH UNTUK LAHAN PERKEBUNAN (ANALISIS
PUTUSAN No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)
Nama : RIZQI AGINTA SITEPU
NPM : 2106200149
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 4 September 2025.

Dosen Penguji

		
(Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.kn.) NIDN : 0103057201	(Assoc. Prof. Dr. Faisal Riza, S.H., M.H.) NIDN : 0112068204	(Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.) NIDN : 0111088002

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

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 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](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : RIZQI AGINTA SITEPU
NPM : 2106200149
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK LAHAN PERKEBUNAN (ANALISIS PUTUSAN No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)
PENDAFTARAN : TANGGAL 1 SEPTEMBER 2025

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Disetujui
DOSEN PEMBIMBING

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

Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
NIDN. 0111088002



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/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 [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

Nama : RIZQI AGINTA SITEPU
NPM : 2106200149
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul skripsi : WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWAWA TANAH UNTUK LAHAN PERKEBUNAN
(ANALISIS PUTUSAN No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 1 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



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/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 [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

Bila menjabar surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

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

NAMA : RIZQI AGINTA SITEPU
NPM : 2106200149
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH
UNTUK LAHAN PERKEBUNAN (Analisis Putusan No.
375/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.

Unggul | Cerdas |

Medan, 1 September 2025
Saya yang menyatakan,



RIZQI AGINTA SITEPU
NPM. 2106200149

KATA PENGANTAR



Assalammu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

*Alhamdulillah*hirabbil'alamiin, puji syukur peneliti sampaikan kepada Allah Subhanahu wata'ala karena atas rahmat dan karunia yang telah diberikan sehingga peneliti dapat melewati berbagai rintangan dan hambatan dalam penyusunan skripsi ini.

Dalam perjalanan panjang menyelesaikan skripsi ini, peneliti menyadari bahwa tanpa doa, dukungan, dan kasih sayang dari banyak pihak, terutama kedua orang tua peneliti, tidaklah mungkin peneliti bisa mencapai titik ini. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan terima kasih, peneliti ingin mengucapkan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua peneliti, bapak Edison sitepu s.h, m.hum serta ibu Rita herawati sembiring depari s.e, serta saudara saudara peneliti Alm wira prianga sitepu, fauzy Aditya sitepu s.hub.int arif fadillah sitepu s.h.

Peneliti juga mengucapkan terima kasih kepada pimpinan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP. Dan juga dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. Kepala Bagian Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H. Serta dosen pembimbing peneliti bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani S.H., M.H.

Peneliti juga mengucapkan banyak terima kasih kepada insan-insan

pendukung dan penyemangat peneliti dalam menciptakan kelancaran skripsi ini, seperti teman, sahabat, maupun pihak pihak yang membantu peneliti

Peneliti menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak terdapat kesalahan, maka dari itu peneliti menerima jika adanya kritik, saran, masukan dari pembaca. Akhir kata.

Assalammu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Medan, 14 Agustus, 2025

**Hormat Saya
Peneliti,**

**Rizqi Aginta Sitepu
NPM 2106209149**

ABSTRAK

Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan (Analisis Putusan No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)

Rizqi Aginta Sitepu

Penelitian ini menganalisis wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah perkebunan, khususnya melalui Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn. Ada beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini diantaranya, 1. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan perkebunan menurut Hukum Perdata Internasional. 2. Bagaimana akibat hukum terhadap wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan perkebunan. 3. Bagaimana analisis Putusan Nomor. 375/Pdt.G/2023/PN. Mdn terhadap Wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan perkebunan Tujuannya adalah memberikan pemahaman menyeluruh tentang implikasi hukum serta kontribusi putusan pengadilan dalam penyelesaian sengketa. Hasil penelitian diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan praktik agraria yang berkeadilan.

Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan sifat deskriptif analitis, menggabungkan pemaparan fakta dan analisis mendalam terhadap fenomena hukum. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*offline* dan *online*) dari sumber primer (putusan pengadilan, KUHPer) dan sekunder (buku, jurnal, Al-Qur'an, hadis). Analisis dilakukan secara kualitatif untuk mengkaji implikasi hukum, pertimbangan hakim, serta konflik norma dalam kasus wanprestasi sewa-menyewa tanah perkebunan.

Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn menetapkan bahwa perjanjian sewa menyewa lahan antara PT Perkebunan Nusantara II dan PT Barumun Padang Raya Langkat sah secara hukum, sesuai Pasal 1320 KUHPerdata. Tergugat dinyatakan wanprestasi karena tidak membayar sewa Rp194.392.600, meski telah ditegur secara resmi. Hakim memutuskan Tergugat wajib membayar pokok sewa dan bunga moratorium 0,5% per bulan selama 86 bulan, dengan total Rp277.981.418. Sita jaminan dan dwangsom ditolak karena tidak sesuai ketentuan hukum. Putusan ini menegaskan pentingnya asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian sah mengikat seperti undang-undang. Putusan juga menekankan pentingnya klausul bunga dan sanksi dalam perjanjian, serta peran hakim dan notaris dalam menegakkan keadilan dan kepastian hukum. Keseluruhan, perkara ini memberikan pelajaran penting tentang akibat hukum wanprestasi dan pentingnya penyusunan perjanjian yang kuat dan lengkap.

Kata Kunci: Wanprestasi, Sewa Menyewa, Lahan, Normatif

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian.....	6
B.Definisi Operasional.....	7
C.Keaslian Penelitian	9
D.Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Pendekatan Penelitian	13
4. Sumber Data Penelitian	13
5. Alat Pengumpulan Data	14
6. Analisis Data.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16

A.Perjanjian.....	16
B.Sewa Menyewa.....	25
C.Wanprestasi	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A.Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan Menurut Hukum Perdata Internasional.....	42
B.Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan	59
C.Analisis Putusan Nomor. 375/Pdt.G/2023/PN. Mdn Terhadap Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan	81
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	88
A.Kesimpulan	88
B.Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN I.....	100
KARTU BUKTI BIMBINGAN.....	100

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sering digunakan dalam praktik hukum perdata, khususnya dalam sektor perkebunan. Sewa-menyewa dianggap sebagai perjanjian timbal-balik di mana para pihak memiliki hak dan kewajiban yang muncul pada perjanjian tersebut; dalam hal ini, penyewa menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberi pihak lain manfaat dari suatu barang dengan syarat bahwa pembayaran harga eksklusif dilakukan oleh pihak penyewa.¹ Sewa menyewa lahan perkebunan adalah bentuk hubungan hukum antara pemilik lahan dan penyewa, yang diatur dalam UU Perdata.

Dalam kenyataannya, perjanjian ini sering menyebabkan sengketa karena salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan atau melanggar kontrak, baik dalam bentuk tidak membayar sewa sesuai kesepakatan, penggunaan lahan yang tidak sesuai, atau pengakhiran perjanjian secara sepihak. Apabila modal atau dana Anda tidak cukup untuk membeli tanah, sewa menyewa dapat menjadi opsi lain selain jual beli. Perjanjian sewa menyewa memberikan hak atas tanah. "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih" didefinisikan sebagai perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dengan demikian maka

¹ Reva Fitri. (2024). "Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perjanjian Sewa Menyewa Excavator dan Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Berdasarkan Ketentuan KUHPerdata". Media Hukum Indonesia. Vol 4, No 4. Halaman 822-830

terdapat unsur adanya dua pihak atau lebih yang memiliki maksud untuk saling mengikatkan dirinya terhadap perbuatan tertentu.²

Ada dua jenis perjanjian yang dapat digunakan jika sewa menyewa didasarkan pada perjanjian: perjanjian tertulis atau perjanjian lisan. Salim HS mengatakan perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk lisan yang hanya berdasarkan kesepakatan para pihak.³

Dalam perjanjian sewa menyewa tertulis, pihak harus menghormati isi perjanjian dan melaksanakan hak dan kewajiban yang tercantum di dalamnya; mereka tidak dapat membatalkan secara sepihak jika itu bertentangan dengan isi perjanjian. Namun, dalam perjanjian sewa menyewa lisan, pihak dapat membatalkan atau mengakhiri perjanjian secara sepihak dengan memberi tahu pemberi sewa bahwa mereka ingin melakukannya. Dalam kasus di mana kewajiban dilanggar, pihak yang melanggar disebut wanprestasi, yang berarti mereka tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana disepakati dalam perjanjian.⁴

Pengertian Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang

² I Gede Yudi Arsawan. (2022). “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016)”. *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*. Vol 9, No 3. Halaman 1501-1512

³ I Wayan Agus Vijayantera, (2020). “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis,” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha*. Vol 6, No 1. Halaman 115–125.

⁴ Sudjana, (2020). “Akibat Hukum Wanprestasi Dan Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Transaksi Anjak Piutang”, *Jurnal Veritas et Justitia* . Vol 5, No 2. Halaman 374

lain atau lebih. Jika seseorang ingin membuat perjanjian, mereka harus menyatakan niat mereka untuk mengikat diri dan bersepakat. Karena itu, para pihak yang mengadakannya diberi hak dan kewajiban oleh perjanjian. Menurut Pasal 1457 KUHP, jual beli adalah persetujuan yang diakui oleh hukum yang berfungsi sebagai dasar transaksi. Sebaliknya, perjanjian semata-mata adalah persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang disepakati.⁵

Salah satu contoh kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan yang menarik untuk dianalisis adalah Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn. Dalam putusan ini, pengadilan memutuskan sengketa antara pemilik lahan dan penyewa yang diduga melakukan wanprestasi. Kasus ini penting untuk dikaji karena mencerminkan bagaimana pengadilan menafsirkan dan menerapkan hukum perdata, khususnya dalam konteks wanprestasi.

Nabi bersabda: “Sesungguhnya Nabi Muhammad SAW melarang muzara'ah dan memerintahkan muajjarah (akad sewa-menyewa). Beliau bersabda: 'Tidak apa-apa melakukan muajjarah',” (H.R. Muslim).

Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat berbentuk keterlambatan pembayaran, penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kesepakatan, atau pengakhiran kontrak sebelum waktunya tanpa dasar hukum yang kuat. Dalam perspektif hukum perdata, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna menuntut pemenuhan perjanjian,

⁵ Ramadhanty D. P., *et al* (2022). “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn Sby)”. *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol 08, No. 4. Halaman 106-114

ganti rugi, atau bahkan pembatalan kontrak. Oleh karena itu, analisis terhadap putusan ini menjadi relevan untuk memahami bagaimana hakim menilai unsur wanprestasi serta pertimbangan hukum dalam menjatuhkan putusan.

Ada empat ragam wanprestasi. Pertama, tidak melakukan apa yang dijanjikan sesuai perjanjian; kedua, melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan; dan ketiga, melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai tenggat waktu yang ditetapkan. Keempat, melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian.⁶ Dalam Al-Quran juga disampaikan sebagaimana dalam surah An Nahl ayat 91 yang berbunyi

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

“Tepatilah janji dengan Allah apabila kamu berjanji. Janganlah kamu melanggar sumpah(-mu) setelah meneguhkannya, sedangkan kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S An Nahl [16] : 91).

Sengketa yang disebabkan oleh kegagalan tidak hanya merugikan pihak yang dirugikan, tetapi juga membahayakan kepastian hukum transaksi. Kepastian hukum ini sangat penting untuk menjamin bahwa para pihak dapat melaksanakan perjanjian dengan cara yang adil dan adil. Ini juga berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah menjadi undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Menjaga kepercayaan dalam transaksi dibantu oleh penerapan prinsip-prinsip ini.⁷

Selain itu, putusan pengadilan sering kali berfungsi sebagai referensi

⁶ *Ibid* halaman 3

⁷ Soeroso. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. halaman 23.

untuk perkara serupa di masa mendatang. Oleh karena itu, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan apakah keputusan yang dibuat dalam kasus ini memenuhi prinsip-prinsip hukum perdata seperti kepastian hukum, keadilan, dan itikad baik. Sejauh mana hukum melindungi penyewa dan pemilik lahan dalam perjanjian sewa menyewa dapat dipahami dengan memahami pertimbangan hakim dalam perkara ini.⁸ Analisis keputusan ini sangat relevan untuk praktik bisnis di industri perkebunan. Sengketa dalam perjanjian sewa menyewa dapat berdampak besar pada keberlangsungan usaha perkebunan dan stabilitas investasi agraria, karena sektor ini sangat berharga. Bisnis perkebunan dapat merasa lebih aman untuk bekerja sama jika ada kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa. Kajian terhadap akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah diperlukan sebagaimana tercermin dalam Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini akan berfokus pada bagaimana pengadilan dalam Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn menafsirkan dan menerapkan hukum dalam kasus wanprestasi sewa menyewa lahan perkebunan. Selain itu, penelitian ini juga akan membahas tentang bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan perkebunan menurut hukum perdata Internasional. Maka dari itu penulis dapat merumuskan judul penelitian ini sebagai berikut : *“Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan (Analisis Putusan No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)”*.

⁸ Yahman. 2019. *Cara Mudah Memahami Wanprestasi Dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group. halaman. 83

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang diatas dapat ditarik beberapa perosalan yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini, antara lain:

- a) Bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan perkebunan menurut Hukum Perdata Internasional?
- b) Bagaimana akibat hukum terhadap wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan perkebunan?
- c) Bagaimana analisis Putusan Nomor. 375/Pdt.G/2023/PN. Mdn terhadap Wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan perkebunan?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian dapat diurakan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa tanah unttuk lahan perkebunan menurut hukum perdata Internasional.
- b. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan berdasarkan putusan pengadilan.
- c. Untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan berdasarkan Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi penulis sendiri maupun

bagi siapapun yang memerlukannya, terdapat dua manfaat yang diperoleh dalam skripsi ini:

- a. Secara teoritis, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan kontribusi akademik dalam memahami konsep wanprestasi dalam hukum perdata serta penerapannya dalam kasus nyata.
- b. Secara praktis, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan wawasan bagi praktisi hukum, pemilik lahan, dan penyewa mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa serta langkah hukum yang dapat ditempuh dalam kasus wanprestasi.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah suatu struktur yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi dari konsep-konsep spesifik yang akan diteliti. Berdasarkan judul penelitian penulis sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan kewajiban terlambat, melakukan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian adalah beberapa contoh wanprestasi. Ada konsekuensi hukum seperti kewajiban untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, pengalihan risiko, atau pemenuhan prestasi secara paksa jika sesuatu tidak dilakukan dengan benar (Pasal 1239 dan 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Untuk menetapkan wanprestasi

dalam praktik hukum, perjanjian yang sah, kelalaian pihak yang bersangkutan, dan kerugian yang disebabkan oleh kelalaian harus dibuktikan.⁹

2. Yang dimaksud dengan Perjanjian adalah suatu tindakan hukum yang melibatkan dua pihak atau lebih yang setuju untuk mengikat satu sama lain untuk memenuhi suatu tanggung jawab atau memberikan sesuatu dengan ketentuan yang telah disepakati bersama.¹⁰ Jika memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat berikut: kesepakatan para pihak, kemampuan untuk membuat perjanjian, objek tertentu sebagai objek perjanjian, dan alasan yang sah. Karena memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya, perjanjian menjadi dasar hubungan hukum perdata (Pasal 1338 KUHPerdata).
3. Yang dimaksud dengan Sewa Menyewa adalah akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang/jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Dalam KUHPerdata menjelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak

⁹ R Subekti. 2017. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Cetakan 43. Jakarta: Balai Pustaka. Halaman. 163.

¹⁰ [https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian_\(politik\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian_(politik))

tersebut.¹¹ Dengan demikian, sewa menyewa adalah suatu perjanjian untuk memberi orang lain akses ke suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan imbalan yang disepakati sebelumnya dengan syarat tertentu.

4. Yang dimaksud dengan Lahan Perkebunan didefinisikan sebagai sebidang tanah yang memiliki batas tertentu, yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan perkebunan. Lahan perkebunan juga dapat diartikan sebagai lahan bisnis yang luas, biasanya di wilayah tropis atau subtropis, yang digunakan untuk membuat dan menjual komoditas dalam skala besar. Tanaman industri seperti kelapa, kelapa sawit, lada, kopi, kakao, dan teh dapat ditanami di perkebunan.¹²

C. Keaslian Penelitian

Persoalan atas kerugian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan bukanlah hal yang baru. Oleh karena itu banyak penelitian-penelitian yang mengangkat tentang hal ini. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui daring dan hasil penelusuran penulis maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perguruan Tinggi lainnya, tidak ditemukan penelitian yang sama dengan pokok bahasan yang diteliti yang berjudul **“Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan (Analisis**

¹¹ Vinny. (2023). “Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan No. 35/PDT.G/2022/PN JMB)” skripsi thesis, Universitas Batanghari Jambi.

¹² <https://id.wikipedia.org/wiki/Perkebunan>

Putusan No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn)”.

Adapun penelitian yang juga membahas tentang wanprestasi pada perjanjian jual beli hak atas tanah yang pernah dibahas oleh :

1. I Gede Yudi Arsawan dengan judul “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016)”.¹³ Dengan perumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana Keabsahan dan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016?
 - b. Bagaimana Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016?

Dalam penelitian ini memiliki beberapa perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu terdapat pada perbedaan rumusan masalah, dimana penelitian yang dilakukan I Gede memiliki rumusan masalah yang berfokus pada putusan, sedangkan rumusan masalah penelitian peneliti berfokus pada analisis yuridis dari putusan.

2. Vinny Aprilliani (1900874201079) dari Universitas Batanghari dengan judul “Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah dengan Penyewa Tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh”¹⁴ dengan rumusan masalah sebagai berikut:

¹³ *Ibid* Halaman 2

¹⁴ *Ibid* Halaman 9

- a. Apa saja faktor-faktor terjadinya wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh?
- b. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh?

Dalam penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu terdapat pada perbedaan penggunaan penyewahan lahan, dalam penelitian Vinny, permasalahan terjadi dalam wanprestasi penyewahan tanah untuk pribadi, sedangkan dalam penelitian peneliti masalah wanprestasi terjadi dalam lingkup penyewaan lahan instansi.

3. Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan Dewu (17220131) dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul “Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/PDT.G/2019/PN SDA Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan”¹⁵ dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana penggunaan objek sewa yang telah melewati batas waktu ditinjau dari perspektif hukum islam ?
- b. Bagaimana Ratio Decidendi putusan no 192/Pdt.G/2019/PN Sda dalam perjanjian sewa-menyewa objek bangunan yang ditinjau dari asas

¹⁵ Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan. (2021). “Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/Pn. Sda Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan”. Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.

keseimbangan ?

- b. Dalam penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan yaitu terdapat dalam hal masalah wanprestasi, dalam penelitian yang dilakukan Nugroho masalah wanprestasi terjadi akibat penyewa yang telat membayar sewa lahan, sedangkan dalam penelitian yang dilakukan peneliti permasalahan wanprestasi terjadi akibat penyewa tidak membayar uang sewa lahan.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara kerja ilmiah untuk melakukan penelitian, mengikuti sifat dan karakteristik objek keilmuan.¹⁶ Fungsi metode penelitian adalah alat untuk mengetahui sesuatu masalah yang akan diteliti, baik ilmu-ilmu sosial, ilmu hukum, maupun ilmu lainnya.¹⁷ Guna mendapatkan hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Soerjono Soekanto dalam bukunya mendefinisikan penelitian normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.¹⁸ Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya "Penelitian Hukum" menyebutkan penelitian hukum normatif adalah studi yang mempelajari hukum dari sudut pandang normatif, atau bagaimana hukum

¹⁶ Faisal. *et al.* 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

¹⁷ Zainuddin Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 21.

¹⁸ Soerjono Soekanto, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawaliapers, halaman 23.

dianggap sebagai aturan tertulis yang berlaku di masyarakat.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis merupakan jenis penelitian yang menggabungkan pendekatan deskriptif dan analisis untuk mengkaji suatu fenomena secara mendalam. Penelitian ini tidak hanya memaparkan fakta atau kasus secara rinci dan sistematis, tetapi juga menganalisis pola, implikasi hukum, atau hubungan sebab-akibat tanpa menguji hipotesis. Sering digunakan dalam penelitian hukum dan sosial, metode ini bersifat kualitatif atau normatif..¹⁹.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah *Studi Approach* menurut buku Peter Mahmud Marzuki "Penelitian Hukum", teknik ini digunakan untuk menilai berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah hukum yang dibahas. Tujuannya adalah untuk memahami bagaimana suatu aturan berlaku, apakah ada konflik antaraturan, dan bagaimana aturan diterapkan.²⁰

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini terdiri sebagai berikut :

a. Sumber hukum islam yaitu :

1) Alquran Surah An Nahl [16]: 91 “Tepatilah janji dengan Allah apabila kamu

¹⁹ *Ibid* halaman 12

²⁰ Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenadamedia Group. halaman

berjanji. Janganlah kamu melanggar sumpah(-mu) setelah meneguhkannya, sedangkan kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

- 2) Hadits Riwayat Muslim menyebutkan “Sesungguhnya Nabi Muhammad SAW melarang muzara'ah dan memerintahkan muajjarah (akad sewa-menyewa). Beliau bersabda: 'Tidak apa-apa melakukan muajjarah',”

b. Data Sekunder yaitu :

- 1) Sumber data primer dalam penulisan ini yaitu PUTUSAN No.375/Pdt.G/2023/PN Mdn. Selain itu, penulis melakukan penelaahan terhadap Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata (KUHAP). Hasil penelaahan ini digunakan sebagai dasar untuk penulisan skripsi ini.
- 2) Sumber bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks yang mencakup prinsip-prinsip dasar ilmu hukum serta perspektif klasik para sarjana yang berprestasi tinggi, serta catatan atau dokumentasi tentang analisis hukum, ganti rugi, kegagalan, dan perjanjian jual beli tanah dalam putusan gugatan perdata

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, internet, dan lain sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari data sekunder menggunakan alat pengumpul data dengan cara studi kepustakaan (*library*

research) yaitu berupa:

- a. *Offline*, yaitu mengumpulkan data sekunder seperti buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan lainnya yang diperlukan untuk penelitian tertentu, seseorang dapat melakukan studi lapangan secara langsung di lokasi tertentu, seperti perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atau kampus lain.
- b. *Online*, yaitu dengan melakukan pencarian di internet untuk mendapatkan data sekunder yang diperlukan untuk penelitian yang dimaksud. Penelitian perpustakaan, menurut buku Anthony M. Graziano dan Michael L. Raulin "Metode Penelitian: Proses Penelitian," adalah proses mencari, mengumpulkan, dan menganalisis data yang dikumpulkan dari sumber perpustakaan yang tersedia. Sumber-sumber ini dapat berupa buku, artikel jurnal, dokumen, atau laporan penelitian. Penelitian di lembaga pustaka memberikan pemahaman yang mendalam tentang topik penelitian yang diperlukan, yang dianggap sebagai langkah awal yang sangat penting dalam penelitian.

6. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif. Menurut Zainuddin dalam bukunya berjudul “Metode Penelitian Hukum” menyebutkan bahwa analisis kualitatif pada dasarnya ditujukan untuk memahami fenomena fenomena sosial dari sudut pandang partisipan, dan yang diteliti adalah kondisi objek alamiahnya.²¹

²¹ Zainuddin Ali, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika halaman 225

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

Perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan hukum yang bersifat konsensual, di mana dua orang atau lebih sebagai subjek hukum yang memenuhi syarat kecakapan secara sukarela dan sadar saling mengikatkan diri melalui pertemuan kehendak (*consensus ad idem*). Kesepakatan ini dapat dituangkan dalam bentuk tertulis, lisan, atau bahkan implisit, tergantung pada kesepahaman para pihak. Sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum (*rechtsfeit*) yang melahirkan hak dan kewajiban, baik ketika satu pihak berjanji kepada pihak lain (*unilateral*) maupun ketika kedua belah pihak saling berjanji (*wederkerige overeenkomst*).²²

Objek perjanjian (*prestasi*) dapat berupa kewajiban untuk memberi, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu, yang pelaksanaannya bersifat mengikat dan dapat dipaksakan melalui hukum apabila terjadi *wanprestasi* (ingkar janji). Dengan demikian, perjanjian tidak hanya sekadar kesepakatan, melainkan juga memiliki konsekuensi hukum yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan.²³

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang memberikan otonomi kepada para pihak untuk secara bebas menentukan isi, syarat, dan bentuk perjanjian sesuai dengan

²² Ni Putu A. B. S., & I Wayan N, P. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol 8 No 8, halaman 1138-1147

²³ Kartini, K., & Markoni, M. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan dalam Jaminan Kredit. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, Volume 12 No 3, Halaman 912–922.

kehendak mereka, sepanjang tidak melanggar ketentuan hukum yang bersifat memaksa (*ius cogens*), ketertiban umum (*public order*), kesusilaan (*morality*), atau hak-hak pihak ketiga. Kebebasan ini mencakup hak untuk menetapkan objek perjanjian (*prestasi*), klausa-klausa khusus, mekanisme penyelesaian sengketa, serta konsekuensi hukum jika terjadi ingkar janji (*wanprestasi*), selama tetap memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).²⁴

Di sisi lain, asas konsensualisme (*consensualism principle*) menekankan bahwa perjanjian telah sah dan mengikat secara hukum sejak tercapainya kesepakatan bulat (*meeting of the minds/consensus ad idem*) antara para pihak, tanpa selalu memerlukan formalitas tertentu seperti akta notaris atau penyerahan barang (*levering*), kecuali ditentukan lain oleh undang-undang (misalnya, perjanjian pengikatan jual beli tanah yang wajib dibuat secara tertulis). Kedua asas ini saling melengkapi: kebebasan berkontrak menjamin otonomi para pihak, sementara konsensualisme menjadi dasar mengikatnya perjanjian sejak kesepakatan tercapai.²⁵

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), terdapat empat syarat kumulatif yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dinyatakan sah secara hukum. Pertama, syarat kesepakatan (*consensus*) yang mensyaratkan adanya pertemuan kehendak (*meeting of minds/consensus ad idem*)

²⁴ Widjaja, G., & Samsuto, S. (2024). Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa. *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah*, Volume 1 No 4, halaman 252-260.

²⁵ Azam, S., Mulhadi., Harianto. D. (2020). The Undue Influence Doctrine and Its Function in Consumer Financing Cases. *Jurnal Media Hukum*, Volume 27 No. 2, halaman 229-240.

antara para pihak tanpa adanya cacat kehendak seperti paksaan (*dwanging*), penipuan (*bedrog*), atau kekeliruan (*dwaling*). Kedua, syarat kecakapan (*capacity*) yang mengharuskan para pihak memiliki kemampuan hukum (*rechtsbekwaamheid*) dan kemampuan bertindak (*handelingsbekwaamheid*), dimana secara khusus melarang anak di bawah umur, orang dibawah pengampunan, atau pihak yang dinyatakan tidak cakap hukum untuk membuat perjanjian. Ketiga, syarat objek tertentu (*certain subject matter*) yang menuntut prestasi dalam perjanjian harus jelas jenisnya, dapat ditentukan, diperbolehkan oleh hukum, dan mungkin dilaksanakan. Keempat, syarat causa yang halal (*lawful cause*) yang mewajibkan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan.²⁶

Apabila salah satu dari keempat syarat pokok ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat: (1) dibatalkan (*voidable*) melalui putusan pengadilan jika yang tidak terpenuhi adalah syarat kesepakatan atau kecakapan; atau (2) batal demi hukum (*null and void*) jika yang tidak terpenuhi adalah syarat objek tertentu atau causa yang halal. Konsekuensi hukum dari perjanjian yang tidak sah adalah tidak adanya kekuatan mengikat secara hukum, sehingga para pihak dapat mengajukan pembatalan atau pengembalian kepada keadaan semula (*restitutio in integrum*).²⁷

Dalam buku III KUH Perdata, pasal 1313, mendefinisikan perjanjian

²⁶ Manurung, C. T. B., Sirait, N. N., Siregar, M., & Sukarja, D. (2023). Kewenangan Mengadili dalam Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Joint Venture dalam Kegiatan Usaha Pengangkutan Laut. *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 2 No (3), halaman 219–234.

²⁷ Albert. V., Lubis. M. Y., Zaidar., Azwar. T. K. D. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Cacat Kehendak (Willsgebrek) (Analisis Putusan Nomor 130/K/PDT/2017). *Jurnal Kajian Hukum*. Volume 3 Nomor 2, halaman 115-122

sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda, adalah istilah yang sering digunakan untuk menggambarkan perjanjian.²⁸ Setiap perjanjian harus dibuat secara tertulis untuk memperoleh kekuatan hukum dan mencapai tujuan kepastian hukum karena penting untuk menjaga kepentingan pihak yang membuatnya.²⁹

Pasal 1313 ayat (1) Kode Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang atau lebih berjanji untuk melakukan sesuatu. Kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuannya didasarkan pada beberapa asas yang ditetapkan dalam perjanjian. Ada dua jenis asas ini. Yang pertama berkaitan dengan pembentukan perjanjian, seperti asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan asas iktikad baik secara subjektif. Yang kedua berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, seperti asas *pacta sunt servanda* dan asas iktikad baik secara objektif.³⁰

Jenis-jenis perjanjian dapat dikategorikan berdasarkan bentuknya, seperti perjanjian lisan atau tertulis, dan sifatnya, seperti perjanjian sepihak dan timbal balik. Perjanjian juga dapat bersifat khusus pada bidang tertentu, seperti perjanjian untuk jual beli, sewa menyewa, atau bisnis. Perjanjian antarnegara juga mengatur hubungan dan kerja sama internasional di ranah hukum internasional.³¹

²⁸ Leli Joko Suryono, 2015, *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY halaman 43.

²⁹ K. Merlin. (2023). "Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Gadai Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai". *Jurnal Mahasiswa FH Universitas Krisnadwipayana*, Vol 5 No 1. Halaman 1-15

³⁰ Subekti, 2015, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, halaman. 17

³¹ P.N.H Simanjuntak, 2017, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta; : Djambatan; Halaman 336-337

Dalam sistem hukum perdata, perjanjian dapat diklasifikasikan berdasarkan beberapa kriteria utama. Berdasarkan jumlah pihak yang terikat, terdapat perjanjian timbal balik (*bilateral*) dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk memenuhi prestasi tertentu, seperti dalam perjanjian jual-beli (Pasal 1457 KUHPer) yang mengharuskan penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga, serta perjanjian sepihak (*unilateral*) dimana hanya satu pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi, contohnya perjanjian hibah (Pasal 1666 KUHPer) yang mewajibkan pemberi hibah menyerahkan barang tanpa kontraprestasi.³²

Dari segi pengaturannya dalam KUHPer, perjanjian dibedakan menjadi perjanjian bernama (*nominaat*) yang secara khusus diatur dalam Buku III KUHPer seperti jual beli (Pasal 1457-1540), sewa-menyewa (Pasal 1548-1600), dan perjanjian kerja (Pasal 1601-1617), serta perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang berkembang dalam praktik bisnis modern seperti *franchise*, lisensi, *joint venture*, dan *leasing*. Klasifikasi lain didasarkan pada saat terjadinya prestasi, dimana perjanjian tunai mensyaratkan pemenuhan prestasi seketika, sementara perjanjian berjangka mengatur prestasi yang akan dilakukan di kemudian hari. Selain itu, berdasarkan sifat prestasinya, terdapat perjanjian kebendaan yang berkaitan dengan pemindahan hak atas benda dan perjanjian *obligatoir* yang hanya menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.³³

³² Hutagalung, T. P., Badriyah, S. M., & Irawati, I. (2021). Kedudukan Perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank (Ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris). *Notarius, Volume 14 No (1)*, halaman 356 - 367

³³ Rosa Yohanna Surbakti, C., Daren William Hermanto, Joshua Sabam Jonathan Hutagalung, & Piers Dickson. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Standar Kontrak Elektronik Pada Transaksi Online. *PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan*

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdara adalah:³⁴

1. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak.

Dalam sistem hukum perjanjian di Indonesia, suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPer memiliki kekuatan mengikat yang setara dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer. Prinsip hukum yang dikenal sebagai asas *pacta sunt servanda* ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah wajib ditaati oleh para pihak layaknya undang-undang yang mengikat. Implikasi dari prinsip ini menciptakan kewajiban mutlak bagi para pihak untuk melaksanakan semua hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian (wanprestasi), hal tersebut dianggap sebagai pelanggaran hukum yang dapat berakibat pada sanksi berupa pembatalan perjanjian, ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPer, atau bahkan pemaksaan pelaksanaan perjanjian (*eksekusi riil*) melalui proses pengadilan.³⁵

Namun demikian, kekuatan mengikat ini memiliki pengecualian tertentu, yaitu ketika perjanjian tersebut batal demi hukum, terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), atau terdapat perubahan keadaan yang fundamental (*rebus sic stantibus*). Sebagai contoh, dalam perjanjian pengadaan barang, jika *supplier* terlambat menyerahkan barang sesuai jadwal yang telah disepakati tanpa alasan yang sah, pembeli berhak menuntut ganti rugi berdasarkan klausa perjanjian dan ketentuan

Humaniora, Volume 4 No (3), halaman 4339–4350.

³⁴ Elly Erawati, 2015, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional legal reform Program, Gramedia, Jakarta Halaman 45

³⁵ *Ibid* halaman 20

Pasal 1243 KUHPer tentang wanprestasi. Dasar hukum dari prinsip ini selain Pasal 1338 KUHPer juga meliputi Pasal 1243-1252 KUHPer tentang wanprestasi serta berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung mengenai penafsiran asas *pacta sunt servanda*.³⁶

2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

Dalam sistem hukum perjanjian Indonesia, suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPer memiliki kekuatan mengikat yang setara dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer. Prinsip *pacta sunt servanda* ini menimbulkan konsekuensi hukum yang tegas, dimana para pihak secara mutlak terikat untuk melaksanakan seluruh prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian. Tidak ada pihak yang dapat secara sepihak menarik diri atau membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya, kecuali melalui mekanisme kesepakatan bersama (*novasi*) atau persetujuan seluruh pihak yang terikat.³⁷

Namun demikian, hukum memberikan pengecualian yang memungkinkan pembatalan sepihak dalam kondisi-kondisi tertentu yang diakui secara hukum. Pembatalan sepihak dapat diajukan apabila terdapat cacat kehendak seperti paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), atau kekeliruan (*dwaling*) berdasarkan Pasal 1321 KUHPer; terjadi wanprestasi dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (Pasal 1266 KUHPer); adanya keadaan memaksa (*overmacht/force*

³⁶ *Ibid* halaman 20

³⁷ *Ibid* halaman 20

majeure) yang membuat pelaksanaan perjanjian mustahil (Pasal 1244 KUHPer); atau terjadi perubahan fundamental pada dasar perjanjian (*rebus sic stantibus*).³⁸

Mekanisme pembatalan sepihak harus dilakukan melalui penetapan pengadilan, dimana pihak yang mengajukan wajib membuktikan alasan pembatalannya, dan jika dikabulkan akan mengakibatkan perjanjian dianggap tidak pernah ada (*ex tunc*). Sebagai contoh, dalam perjanjian sewa menyewa, penyewa tidak dapat secara sepihak membatalkan perjanjian sebelum jatuh tempo, namun jika terbukti objek sewa memiliki cacat tersembunyi yang tidak sesuai dengan perjanjian, penyewa dapat mengajukan pembatalan ke pengadilan berdasarkan Pasal 1491 KUHPer. Dasar hukum mengenai kekuatan mengikat dan pembatalan perjanjian ini terutama diatur dalam Pasal 1338 KUHPer tentang kekuatan mengikat perjanjian, Pasal 1266-1267 KUHPer tentang pembatalan perjanjian, Pasal 1321 KUHPer tentang cacat kehendak, serta didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1234K/Pdt/2018 tentang pembatalan sepihak.³⁹

3. Pelaksanaan dengan itikad baik

Artinya, Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik (*bona fide*) merupakan prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang mewajibkan para pihak untuk memenuhi kewajibannya secara jujur, adil, dan sesuai dengan norma kepatutan serta kesusilaan. Prinsip ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Itikad baik mencakup dua aspek, yaitu aspek subjektif yang menekankan pada kejujuran dan niat baik para pihak dalam melaksanakan perjanjian, serta aspek objektif yang

³⁸ *Ibid* halaman 20

³⁹ *Ibid* halaman 20

mengacu pada kepatuhan terhadap standar objektif yang dianggap wajar dalam masyarakat (*reasonableness*).⁴⁰

Pelaksanaan perjanjian dianggap memenuhi itikad baik jika memenuhi beberapa kriteria. Pertama, kepatuhan terhadap isi perjanjian, yang berarti para pihak harus melaksanakan kewajiban sesuai dengan klausul yang disepakati tanpa penyimpangan dan tidak melakukan wanprestasi seperti kelalaian, keterlambatan, atau pelanggaran. Kedua, kepatutan dan kesusilaan, yang mengharuskan para pihak untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain secara tidak wajar (*unconscionable conduct*). Contohnya, penjual wajib menyerahkan barang dalam kondisi sesuai kesepakatan, sementara pembeli wajib membayar tepat waktu tanpa manipulasi. Ketiga, transparansi dan kejujuran, yang melarang para pihak menyembunyikan informasi penting (*dolus* atau penipuan) dan mewajibkan pemberitahuan jika terjadi kendala dalam pelaksanaan. Keempat, keseimbangan hak dan kewajiban, yang mencegah para pihak memanfaatkan kelemahan pihak lain (*misbruik van omstandigheden*), seperti ketika kreditur memaksa debitur dengan syarat yang memberatkan.⁴¹

Jika salah satu pihak tidak bertindak dengan itikad baik, hal ini dapat mengakibatkan berbagai konsekuensi hukum, seperti pembatalan perjanjian (jika terbukti ada penipuan atau penyalahgunaan), kewajiban membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) bagi pihak yang dirugikan, atau penggunaan eksepsi tidak dipenuhinya itikad baik sebagai dasar pembelaan di pengadilan. Prinsip ini didukung oleh sejumlah referensi hukum dan yurisprudensi, termasuk Pasal 1338

⁴⁰ *Ibid* halaman 20

⁴¹ *Ibid* halaman 20

ayat (3) KUHPPerdata dan Putusan MA No. 48K/Pdt/2020 tentang pelanggaran itikad baik dalam kontrak jual beli. Selain itu, literatur seperti buku *Hukum Perjanjian* oleh Subekti dan *Kompilasi Hukum Perikatan* oleh Mariam Darus Badruzaman juga membahas standar kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian.⁴²

Berakhirnya perjanjian pada umumnya adalah jika tujuan dari suatu perjanjian itu telah tercapai, dengan demikian isi perjanjian yang telah mereka buat bersama itu telah dilaksanakan dengan baik oleh mereka⁴³. Di samping itu dalam Pasal 1381 KUH Perdata dinyatakan bahwa hapusnya perjanjian atau perikatan, dapat dilaksanakan dengan: pembayaran, penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, pembaharuan hutang, perjumpaan hutang atau kompensasi, percampuran hutang, pembebasan hutangnya, musnahnya barang yang terhutang.⁴⁴

B. Sewa Menyewa

Sewa menyewa (*lease*) adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak (pemberi sewa/*lessor*) memberikan hak untuk menggunakan suatu barang atau aset kepada pihak lain (penyewa/*lessee*) dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa (*rental payment*). Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPer) Pasal 1548 sampai Pasal 1600.⁴⁵ Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara dua pihak, di mana pihak pertama (pemilik) memberikan hak kepada pihak kedua (penyewa) untuk menggunakan

⁴² *Ibid* halaman 20

⁴³ *Ibid* halaman 19

⁴⁴ *Ibid* halaman 20

⁴⁵ Alghadari, F., et al. (2021). Lease Agreement and Its Legal Implications in Business Transactions. *Journal of Business Law*, Volume 12 No (3), halaman 45-60

suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran. Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan atas suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disepakati.⁴⁶

Dalam praktiknya, sewa menyewa dapat dibedakan menjadi beberapa jenis. Pertama, sewa menyewa barang bergerak, yang meliputi penyewaan kendaraan, alat berat, atau peralatan elektronik, biasanya untuk keperluan bisnis jangka pendek.⁴⁷ Kedua, sewa menyewa barang tidak bergerak, seperti rumah, tanah, atau gedung komersial, yang umumnya diatur dalam kontrak jangka panjang. Selain itu, terdapat juga sewa guna usaha (*leasing*), yaitu bentuk sewa dengan opsi pembelian di akhir masa kontrak, sering digunakan untuk kendaraan dan mesin industri.⁴⁸

Setiap pihak dalam perjanjian sewa menyewa memiliki hak dan kewajiban yang diatur oleh hukum. Pemberi sewa (*lessor*) wajib menyerahkan barang dalam kondisi baik dan tidak mengganggu penggunaan penyewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUHPer. Di sisi lain, penyewa (*lessee*) berkewajiban membayar sewa tepat waktu, menggunakan barang sesuai peruntukannya, serta

⁴⁶ Kalila, *et al* (2025). “Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Sewa Menyewa”. *Innovative: Journal Of Social Science Research* Vol 5 No 1 halaman 6423–6437

⁴⁷ Purba, D., & Sembiring, R. (2022). Kajian Hukum Kontrak Sewa Alat Berat. *Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 8 No (2), halaman 112-125

⁴⁸ Sari, M., & Pratama, I. (2023). Leasing as an Alternative Financing in Indonesia. *Economic and Business Review*, Volume 15 No (1), halaman 78-92

mengembalikannya dalam kondisi normal.⁴⁹

Di Indonesia, sewa menyewa diatur dalam beberapa dasar hukum, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1548-1600, Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (khusus untuk sewa guna usaha), serta berbagai peraturan pemerintah dan peraturan daerah terkait sewa properti. Meskipun demikian, dalam pelaksanaannya, sering muncul berbagai tantangan, seperti wanprestasi (pelanggaran kontrak) berupa keterlambatan pembayaran atau kerusakan barang, serta sengketa kepemilikan jika properti yang disewakan bermasalah secara hukum.⁵⁰

Komponen penting dari perjanjian sewa menyewa termasuk kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan penyewa, barang yang disewakan, jangka waktu sewa, dan pembayaran atau imbalan yang telah ditentukan. Jenis properti yang dapat disewakan sangat beragam, mulai dari properti seperti rumah, apartemen, dan tanah hingga barang bergerak seperti mobil dan peralatan. Dalam industri jasa, seperti penyewaan tenaga kerja atau layanan profesional, sewa menyewa juga berlaku. Untuk menjadi sah, perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kode Hukum Perdata, yaitu kesepakatan kedua belah pihak, kompetensi hukum, objek tertentu, dan alasan yang sah. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Selain itu, perjanjian ini

⁴⁹ Siregar, B., *et al.* (2022). Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa. *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 10 No (1), halaman 33-47

⁵⁰ Abdul Hamid Safar, & Lucky Dafira Nugroho. (2025). Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan untuk Operasi Toko Kelontong Berdasarkan Pasal 1548 Kuhperdata. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, Volume 4 No (1), halaman 358–363.

dapat dibuat secara lisan atau tertulis, tetapi biasanya, untuk menghindari sengketa di kemudian hari, perjanjian tertulis lebih disukai.⁵¹

Perjanjian sewa menyewa juga telah berkembang, terutama dengan munculnya transaksi digital. Saat ini, banyak layanan penyewaan dilakukan melalui platform daring (*online*). Contohnya termasuk aplikasi penyewaan properti dan penyewaan kendaraan digital. Selain itu, Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) mengakui perjanjian sewa menyewa elektronik yang memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, seperti adanya kesepakatan dan dokumen pendukung yang sah.⁵²

Perjanjian sewa menyewa telah mengalami transformasi signifikan seiring dengan kemajuan teknologi, terutama dengan maraknya transaksi digital. Saat ini, banyak layanan penyewaan dilakukan melalui platform daring (*online*) yang menawarkan kemudahan, kecepatan, dan efisiensi bagi kedua belah pihak. Perubahan ini tidak hanya memengaruhi mekanisme transaksi, tetapi juga aspek hukum, keamanan, dan preferensi konsumen dalam sewa menyewa.⁵³

Dalam praktiknya, platform digital untuk sewa menyewa dapat dikategorikan berdasarkan jenis barang atau properti yang ditawarkan. Untuk penyewaan properti (*real estate*), platform seperti *Airbnb*, *Traveloka Stay*, dan *RedDoorz* memfasilitasi penyewaan rumah, apartemen, atau kamar secara harian,

⁵¹ Anggi Wirakusuma. (2025). "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Komersial Berdasarkan KUHPerdara dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah". *AKSIOMA : Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi* Vol 2 No 2. Halaman 391-397

⁵² Gunadi, D. C. A., & Zakaria, T. M. (2018). "Perancangan E-Marketplace Sewa-Menyewa sebagai Alternatif Bisnis di Era Digital". *Jurnal Teknik Informatika Dan Sistem Informasi*, Volume 4 No (2), halaman 281

⁵³ Bayu Dwi Prasetyo. (2022). Tanggung Jawab Hukum Pengelola Situs Sewa Menyewa Online Dalam Hal Terjadi Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Barang Elektronik. *SI Thesis, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta*.

mingguan, atau bulanan. Sementara itu, layanan penyewaan kendaraan seperti *Travoride*, *GetRentacar*, serta aplikasi *ride-sharing* (*GrabCar*, *GoCar*) menyediakan opsi sewa mobil atau motor dengan sistem harian atau bulanan. Di sektor lain, *startup* seperti *RentAll* dan *Golease* menawarkan penyewaan gadget, alat berat, atau peralatan event dengan sistem pemesanan *online*. Selain itu, terdapat pula *marketplace* sewa barang seperti SewaKita dan SeJasa yang menjadi perantara antara pemilik barang dan calon penyewa untuk berbagai kebutuhan, mulai dari peralatan rumah tangga hingga perlengkapan bisnis.⁵⁴

Sewa menyewa digital menawarkan berbagai kelebihan, antara lain kemudahan akses dimana penyewa dan pemilik barang dapat bertransaksi kapan saja dan di mana saja melalui aplikasi atau *website*. Platform digital juga menyediakan transparansi harga melalui fitur perbandingan harga, ulasan pengguna, dan detail barang yang disewakan. Pembayaran menjadi lebih fleksibel dengan adanya metode digital seperti *e-wallet*, transfer bank, atau kartu kredit. Beberapa platform bahkan menyediakan perlindungan hukum digital melalui kontrak elektronik yang memiliki kekuatan hukum, sesuai dengan UU ITE No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.⁵⁵

Namun demikian, sewa menyewa digital juga tidak lepas dari berbagai tantangan dan risiko. Salah satu masalah yang sering muncul adalah penipuan online berupa akun fiktif atau barang yang tidak sesuai deskripsi. Masalah

⁵⁴ Muhammad Ridha. (2024). Praktik Sewa Menyewa Hotel Melalui Aplikasi Online: Tinjauan Hukum Positif. *YUDHISTIRA : Jurnal Yurisprudensi, Hukum Dan Peradilan*, Volume 2 No (1), halaman 13–19

⁵⁵ Anisa, Febiyona (2025) Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kebaya Online (Studi Di Sewa Kebaya Pesawaran Desa Kutoarjo Kecamatan Gedong Tataan). *Diploma Thesis, Uin Raden Intan Lampung*

pembayaran seperti pembatalan sepihak atau kesalahan sistem juga kerap terjadi. Selain itu, sengketa kerusakan barang seringkali sulit diselesaikan karena kurangnya pembuktian kondisi barang sebelum dan setelah disewa. Persoalan lain muncul dari tidak jelasnya kontrak elektronik dimana tidak semua *platform* menyediakan perjanjian sewa yang memadai secara hukum.⁵⁶

Untuk mengatasi berbagai tantangan tersebut, transaksi sewa menyewa digital di Indonesia telah dilindungi oleh beberapa regulasi. UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan dasar hukum bagi perlindungan konsumen dalam transaksi digital. Sementara itu, UU No. 11 Tahun 2008 tentang ITE mengatur secara khusus mengenai kontrak elektronik. Peraturan OJK terkait *fintech* dan pembayaran digital juga turut menjadi landasan hukum dalam pengembangan transaksi sewa menyewa berbasis digital. Dengan demikian, perkembangan sewa menyewa digital membawa berbagai kemudahan sekaligus tantangan baru yang memerlukan penyesuaian baik dari sisi hukum maupun praktik bisnis.⁵⁷

Para *Fuqaha* sepakat bahwa *ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan oleh *syara'*, kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Isma'il bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah*, karena *ijarah* adalah jualbeli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan. Setelah

⁵⁶ Wargo, W., Kurniawan, K., Lestari, D., & Arsyad, M. A. (2024). Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Sewa Menyewa Lapak. *Jurnal Al Mujaddid Humaniora*, Volume 10 No (1), halaman 37-44

⁵⁷ Rahman, L., Kurnia, A. D., Bahri, S., & Ali Sopian, A. (2021). Tinjauan Ekonomi Syariah Dalam Sewa Menyewa Produk IndiHome Di PT. Telkom Kandatel Purwakarta. *EKSISBANK (Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan)*, Volume 5 No (1), halaman 98-113

beberapa waktulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual belikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi pada galibnya ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan *syara'*.⁵⁸

Oleh karena itu, sewa menyewa merupakan perjanjian yang sangat penting untuk banyak aspek kehidupan, termasuk kebutuhan pribadi, bisnis, dan bisnis. Kajian mengenai hukum sewa menyewa terus berkembang untuk menyesuaikan dengan dinamika sosial, ekonomi, dan teknologi yang berkembang, karena pemahaman yang baik tentang aspek hukum perjanjian ini akan membantu mencegah konflik antara penyewa dan penyewa.⁵⁹

C. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari kata Belanda "*wanprestastie*", yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik itu perikatan yang dibuat karena undang-undang maupun perjanjian. Wanprestasi, menurut Kamus Hukum, didefinisikan sebagai kelalaian, kealpaan, pelanggaran janji, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian.⁶⁰ Hanya setelah perjanjian yang sah dimata hukum dapat terjadi wanprestasi. Dalam bahasa Inggris, wanprestasi didefinisikan

⁵⁸ Musthofa R. Z., Amina. S. (2021). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa. *Al-Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business*, Volume 1 No (1), halaman 41-62.

⁵⁹ Kartika Miranda Putra. (2025). "Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup". *Jurnal Ilmiah Nusantara* Vol 2. No. 2 Halaman 481-489

⁶⁰ *Ibid* halaman 3

sebagai "*default*", "*nonfulfillment*", atau "*breach of contract*". Menurut Kamus Hukum, wanprestasi adalah keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya, dan dia dapat dipersalahkan atas semua pelanggaran tersebut.⁶¹ Kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan dapat menyebabkan wanprestasi. Debitur berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang; mereka tidak memiliki kewajiban untuk menjaga barang tersebut sesuai dengan persyaratan undang-undang, dan mereka bertanggung jawab atas penurunan nilai barang tersebut karena kesalahan.⁶²

Pertama, wanprestasi dapat berupa tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali, misalnya ketika penyewa sama sekali tidak membayar uang sewa atau pemberi sewa tidak menyerahkan barang yang disewakan. Kedua, wanprestasi dapat terjadi ketika prestasi dilaksanakan tetapi tidak tepat waktu, contohnya pembayaran sewa yang terus menerus terlambat atau penyerahan barang yang melebihi batas waktu yang disepakati. Ketiga, wanprestasi dapat berupa pelaksanaan prestasi yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, seperti penggunaan barang sewaan untuk keperluan yang dilarang dalam kontrak atau penyerahan barang dalam kondisi yang tidak sesuai dengan perjanjian.⁶³

Dalam praktik hukum, wanprestasi tidak hanya berdampak pada hubungan kontraktual antara para pihak, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum yang dapat diajukan ke pengadilan. Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi berhak

⁶¹ <https://kamushukum.web.id/arti-kata/wanprestasi/>

⁶² Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta halaman. 83

⁶³ Nur Azza Morlin Iwanti, & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, Volume 6 No (2), halaman 361-351

menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemaksaan pemenuhan prestasi sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penting untuk dicatat bahwa sebelum dinyatakan wanprestasi, biasanya diperlukan somasi atau peringatan tertulis terlebih dahulu kepada pihak yang dianggap lalai, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata.⁶⁴

Dalam praktik sering ditemui wanprestasi atau ingkar janji dan membagi wanprestasi atau ingkar janji menjadi 3 (tiga) bentuk yaitu:⁶⁵

a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Bentuk wanprestasi pertama adalah tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali oleh debitur. Artinya, debitur sama sekali tidak melakukan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Hal ini dapat terjadi karena beberapa faktor:

- Kesengajaan (*bad faith*) debitur dengan sengaja mengingkari kewajibannya.
- Ketidakmampuan finansial (*insolvensi*) debitur tidak memiliki sumber daya untuk memenuhi prestasi.
- Kebangkrutan (*bankruptcy*) debitur mengalami kondisi finansial yang tidak memungkinkan untuk memenuhi kewajiban.

Apabila terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian, kreditur (pihak yang dirugikan) memiliki beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Upaya hukum tersebut meliputi:

1. Pemenuhan perjanjian (*specific performance*) jika masih memungkinkan.

⁶⁴ *Ibid* halaman 32

⁶⁵ Hasim Purba, 2023, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika halaman. 2-3.

Kreditur dapat mengajukan tuntutan agar debitur memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, sepanjang hal tersebut masih memungkinkan untuk dilaksanakan. Misalnya, dalam perjanjian sewa menyewa, jika penyewa (debitur) tidak membayar uang sewa, pemilik (kreditur) dapat menuntut agar penyewa tetap melunasi pembayaran sesuai kesepakatan. Tuntutan ini biasanya diajukan setelah adanya somasi (teguran tertulis) namun tidak diindahkan oleh debitur. Pemenuhan perjanjian ini diatur dalam Pasal 1238 KUHPer, yang menyatakan bahwa debitur wajib memenuhi prestasinya atau membayar ganti rugi jika wanprestasi.⁶⁶

2. Ganti rugi (*damages*) atas kerugian yang timbul.

Kreditur berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat wanprestasi debitur. Ganti rugi dapat mencakup:

- Kerugian yang nyata (*actual damages*), yaitu kerugian langsung yang timbul akibat wanprestasi, seperti hilangnya pendapatan atau biaya perbaikan barang.
- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan (*costs and expenses*), misalnya biaya penagihan atau biaya hukum.
- Kerugian *immateriil*, seperti reputasi yang rusak atau stres akibat pelanggaran kontrak. Besaran ganti rugi harus dibuktikan secara nyata oleh kreditur dan biasanya ditentukan berdasarkan Pasal 1243-1252 KUHPer.

3. Pembatalan perjanjian (*rescission*) disertai ganti rugi.

Jika wanprestasi yang dilakukan debitur bersifat material atau membuat perjanjian tidak mungkin lagi dilanjutkan, kreditur dapat meminta pembatalan

⁶⁶ *Ibid* halaman 33

perjanjian (*rescission*) melalui pengadilan. Pembatalan ini diatur dalam Pasal 1266 KUHP, yang menyatakan bahwa perjanjian dapat dibatalkan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Selain pembatalan, kreditur juga dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul. Contohnya, dalam sewa menyewa, jika penyewa merusak properti secara parah, pemilik dapat membatalkan kontrak sekaligus menuntut biaya perbaikan.⁶⁷

Selain ketiga upaya hukum di atas, kreditur juga dapat mengajukan tuntutan penyitaan barang jaminan jika perjanjian dilengkapi dengan klausul jaminan. Dengan demikian, hukum memberikan perlindungan yang komprehensif bagi kreditur untuk memulihkan kerugian akibat wanprestasi debitur.

b. Terlambat memenuhi prestasi;

Bentuk kedua adalah terlambatnya pemenuhan prestasi, di mana debitur baru melaksanakan kewajibannya setelah melewati batas waktu yang disepakati.

- Kelalaian (*negligence*) debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya tepat waktu.
- Kendala teknis atau administratif seperti proses birokrasi yang berbelit-belit.
- *Force majeure parsial* adanya gangguan di luar kendali debitur yang memperlambat pemenuhan kewajiban.

Dalam hal terjadi wanprestasi berupa keterlambatan pemenuhan prestasi, kreditur memiliki beberapa hak hukum yang dapat dimintakan, baik melalui jalur non-litigasi maupun melalui pengadilan. Hak-hak tersebut meliputi:

1. Pemenuhan prestasi meskipun terlambat.

⁶⁷ *Ibid* halaman 33

Kreditur berhak meminta debitur untuk tetap memenuhi prestasinya meskipun telah terjadi keterlambatan. Hal ini didasarkan pada prinsip *pacta sunt servanda* (perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak). Dalam praktiknya:⁶⁸

- Kreditur harus terlebih dahulu mengeluarkan somasi (teguran tertulis)
 - Debitur diberi tenggat waktu tambahan untuk memenuhi prestasi
 - Jika debitur tetap tidak memenuhi, kreditur dapat mengajukan gugatan eksekusi ke pengadilan
 - Pengadilan dapat memerintahkan pemenuhan prestasi dengan ancaman sanksi (*dwangsom*)
2. Ganti rugi akibat penundaan (misalnya kerugian bisnis karena keterlambatan).

Kreditur berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat keterlambatan, yang meliputi:

- Kerugian nyata (*actual damages*):
 - Kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh
 - Biaya-biaya tambahan yang harus dikeluarkan
 - Kerugian akibat terganggunya rantai bisnis
 - Bunga moratoir (bunga keterlambatan) yang dihitung sejak terjadinya wanprestasi
 - Biaya penagihan dan biaya hukum yang telah dikeluarkan
3. Denda (*penalty clause*) jika perjanjian memuat klausul keterlambatan.

⁶⁸ *Ibid* halaman 33

Jika perjanjian memuat klausul denda keterlambatan:⁶⁹

- Klausul ini bersifat mengikat dan dapat langsung diterapkan
- Besaran denda harus proporsional dan tidak boleh bersifat pemerasan
- Denda dapat berupa:
 - Persentase tertentu dari nilai kontrak
 - Jumlah tetap per hari keterlambatan
 - Pengenaan bunga tambahan
- Dalam praktik peradilan, pengadilan dapat mengurangi denda yang dianggap tidak wajar (Pasal 1267 KUHPer)

Ketentuan ini didasarkan pada Pasal 1238 KUHPer tentang kewajiban memenuhi prestasi, Pasal 1243 tentang ganti rugi, dan Pasal 1266 tentang pembatalan perjanjian. Kreditur dapat menggabungkan beberapa tuntutan sekaligus, misalnya meminta pemenuhan prestasi disertai ganti rugi dan denda.

c. Memenuhi prestasi secara tidak baik

Bentuk ketiga adalah pemenuhan prestasi yang tidak sesuai dengan perjanjian, baik dalam hal kualitas, kuantitas, atau spesifikasi yang telah disepakati.

- Barang/jasa tidak sesuai spesifikasi (cacat, tidak lengkap, atau berbeda dari yang dijanjikan).
- Pelaksanaan pekerjaan asal-asalan (tidak memenuhi standar kualitas).
- Penyimpangan dari ketentuan kontrak (misalnya, penggunaan bahan yang lebih murah tanpa persetujuan).

Ketika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian, khususnya dalam

⁶⁹ *Ibid* halaman 33

hal ketidaksesuaian prestasi, kreditur memiliki beberapa opsi hukum yang dapat ditempuh sesuai dengan tingkat penyimpangan yang terjadi.⁷⁰

1. Permintaan perbaikan (*rectification*) agar debitur memperbaiki prestasinya.

Kreditur berhak meminta debitur untuk memperbaiki prestasi yang tidak sesuai melalui:

- Pemberitahuan resmi secara tertulis yang menyebutkan:
 - Bentuk ketidaksesuaian yang terjadi
 - Tenggat waktu perbaikan yang wajar
 - Konsekuensi jika perbaikan tidak dilakukan
 - Jenis perbaikan dapat berupa:
 - Penggantian barang yang rusak/cacat
 - Perbaikan kualitas jasa yang diberikan
 - Penyelesaian pekerjaan yang belum tuntas
 - Dasar hukum: Prinsip itikad baik dalam Pasal 1338 KUHP
2. Pengurangan harga (*price reduction*) jika kualitas lebih rendah dari yang disepakati.

Apabila kualitas prestasi lebih rendah dari yang disepakati:

- Dilakukan melalui kesepakatan kedua pihak atau putusan pengadilan
- Besaran pengurangan ditentukan berdasarkan:
 - Tingkat penyimpangan dari standar yang disepakati
 - Dampak ketidaksesuaian terhadap nilai guna barang/jasa
 - Perhitungan profesional/ahli jika diperlukan

⁷⁰ *Ibid* halaman 33

- Berlaku untuk perjanjian dengan prestasi bertahap (Pasal 1515 KUHPer)

3. Ganti rugi atas kerugian akibat ketidaksesuaian.⁷¹

Meliputi kompensasi untuk:

- Kerugian langsung (actual damages):
 - Biaya perbaikan/penggantian
 - Kehilangan pendapatan
 - Biaya tambahan yang timbul
- Kerugian tidak langsung (consequential damages):
 - Gangguan terhadap operasional bisnis
 - Kerusakan reputasi
- Perhitungan berdasarkan bukti nyata (Pasal 1243-1246 KUHPer)

4. Pembatalan perjanjian jika penyimpangan sangat material.

Dapat diajukan jika:

- Penyimpangan bersifat material/mendasar
- Debitur tidak melakukan perbaikan dalam tenggat waktu
- Prestasi menjadi tidak mungkin dilaksanakan

Proses pembatalan:

- Harus melalui pemberitahuan resmi
- Diikuti dengan pengembalian prestasi yang telah diterima
- Tetap wajib membayar ganti rugi (Pasal 1266-1267 KUHPer)

Penting untuk dicatat bahwa kreditur harus dapat membuktikan:

- Adanya perjanjian yang sah

⁷¹ *Ibid* halaman 33

- Bentuk dan tingkat wanprestasi yang terjadi
- Besaran kerugian yang diderita
- Upaya penyelesaian yang telah dilakukan sebelumnya

Adapun akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat berupa :

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUHPerdara);
- b. Apabila perikatan itu timbal balik. Kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara);
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara);
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.”

Apabila debitur melakukan wanprestasi (ingkar janji), hal tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sehingga hukum memberikan berbagai konsekuensi dan perlindungan bagi kreditur. Salah satunya adalah kewajiban debitur untuk membayar ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPer, yang mencakup kerugian nyata, keuntungan yang hilang, dan bunga moratior akibat keterlambatan pembayaran. Selain itu, kreditur juga berhak meminta pembatalan perjanjian (resisi) berdasarkan Pasal 1267 KUHPer jika

wanprestasi yang dilakukan bersifat material, disertai dengan pengembalian prestasi dan ganti rugi atas kerusakan yang timbul.⁷²

Akibat hukum lainnya adalah peralihan risiko kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1237 Ayat 2 KUHPer. Artinya, debitur bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan yang terjadi setelah ia dinyatakan lalai, kecuali akibat force majeure. Jika sengketa diajukan ke pengadilan, debitur yang terbukti wanprestasi dapat dihukum untuk membayar biaya perkara, termasuk biaya kepaniteraan, pemanggilan saksi, dan eksekusi putusan, sesuai Pasal 181 Ayat 1 HIR.⁷³

Dengan demikian, hukum memberikan perlindungan komprehensif bagi kreditur melalui sanksi dan ganti rugi terhadap debitur yang wanprestasi, guna menjamin keadilan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian.

⁷² Fazriah, D. (2023). "Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian". *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, Volume 1 No (02), halaman 1-25

⁷³ Hertanto, S., & Gunawan Djajaputra. (2024). "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli". *UNES Law Review*, Volume 6 No (4), halaman 10368-10380

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan Menurut Hukum Perdata Internasional

Dalam kasus sengketa antara PT Perkebunan Nusantara II (Penggugat) melawan PT Barumun Padang Raya Langkat (Tergugat), Pengadilan Negeri Medan melalui Putusan Nomor 375/Pdt.G/2023/PN Mdn telah menetapkan bahwa perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan yang dibuat kedua belah pihak pada tanggal 30 Desember 2015 merupakan perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Putusan ini mempertegas bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal.

Selain itu, pengadilan juga menegaskan bahwa tidak terdapat cacat hukum dalam proses pembuatan perjanjian, sehingga kedua belah pihak terikat untuk memenuhi hak dan kewajibannya sesuai dengan klausul-klausul yang telah disepakati. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga menjadi landasan bagi penyelesaian sengketa serupa di masa mendatang, khususnya dalam hal perjanjian sewa-menyewa aset perkebunan. Hal ini sejalan dengan pendapat Soeroso dalam bukunya yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi semua unsur yang ditentukan oleh hukum⁷⁴.

⁷⁴ Soeroso. (2020), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

Perjanjian ini secara tegas telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Syarat pertama adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dimana dalam kasus ini terbukti bahwa kedua perusahaan telah mencapai kata sepakat mengenai objek dan ketentuan perjanjian. Penelitian Vijayantera dalam jurnalnya menunjukkan bahwa kesepakatan merupakan unsur fundamental dalam pembentukan perjanjian⁷⁵. Syarat kedua yang terpenuhi adalah kecakapan hukum para pihak. Baik PT Perkebunan Nusantara II maupun PT Barumun Padang Raya Langkat merupakan badan hukum yang memiliki kapasitas penuh untuk membuat perjanjian selain itu kapasitas hukum merupakan prasyarat mutlak dalam hukum perjanjian modern⁷⁶. Syarat ketiga, objek perjanjian yang jelas (*certainty of object*), dipenuhi karena perjanjian tersebut secara rinci mengatur mengenai luas, lokasi, dan batas-batas lahan yang disewa, sehingga tidak menimbulkan multitafsir. Terakhir, syarat keempat, sebab atau kausa yang halal (*lawful cause*), juga terpenuhi karena perjanjian ini dibuat untuk tujuan bisnis yang sah, yaitu pemanfaatan lahan perkebunan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, perjanjian ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dipertahankan di hadapan pengadilan, sebagaimana telah ditegaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 375/Pdt.G/2023/PN Mdn.

⁷⁵ Vijayantera, I.W.A. (2020). "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis". *Jurnal Komunikasi Hukum*, Volume 6 No (1), halaman 210-225

⁷⁶ Putra., Ria., Zico (2024). "Analysis of Article 408 of the New Criminal Code: Human Rights Dynamics in Restricting Access to Contraception for Children". *Pakistan Journal of Criminology*. Volume. 16, No. 03. Halaman 695-712

Objek perjanjian dalam kasus ini juga memenuhi syarat ketiga, yaitu adanya objek tertentu yang jelas. Lahan perkebunan seluas 791,01 hektar di Kabupaten Padang Lawas telah disebutkan secara spesifik dalam perjanjian, termasuk rincian lokasi dan luas masing-masing bidang tanah. Dalam klausul perjanjian, objek tersebut dirinci secara detail meliputi: (1) koordinat geografis dan batas-batas lahan; (2) pembagian bidang tanah berdasarkan blok dan nomor sertifikat; (3) kondisi fisik lahan beserta fasilitas pendukung yang termasuk dalam objek sewa. Rincian teknis tersebut dilampiri dengan peta kadastral terbaru yang telah diverifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional setempat, serta dilengkapi dengan sertifikat hak guna usaha (HGU) yang masih berlaku.

Penentuan objek yang jelas ini memiliki beberapa implikasi hukum penting: Pertama, menghilangkan kemungkinan adanya sengketa di kemudian hari mengenai batas atau luas lahan yang disewa. Kedua, memenuhi prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPertanahan tentang kekuatan mengikat perjanjian. Ketiga, menjadi dasar perhitungan nilai sewa yang disepakati kedua belah pihak, dimana besaran pembayaran ditetapkan berdasarkan luas dan kualitas lahan yang terukur.

Dalam persidangan, hakim telah memverifikasi bahwa rincian objek perjanjian ini: (1) sesuai dengan data administrasi pertanahan; (2) tidak dalam sengketa dengan pihak ketiga; (3) secara fisik dapat diidentifikasi dan diakses. Verifikasi ini dilakukan melalui pemeriksaan bukti sertifikat tanah, laporan surveyor independen, dan pemeriksaan setempat (desk research) oleh majelis hakim. Dengan demikian, syarat kepastian objek dalam perjanjian ini tidak

diragukan lagi secara hukum.

Penelitian terbaru oleh menegaskan pentingnya kejelasan objek dalam perjanjian sewa menyewa tanah. Syarat terakhir yang terpenuhi adalah kausa yang halal, dimana tujuan perjanjian ini adalah untuk pengelolaan kebun kelapa sawit yang merupakan kegiatan usaha yang sah menurut hukum. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa kausa yang halal menjadi penentu validitas suatu perjanjian di pengadilan⁷⁷.

Hakim dalam pertimbangan hukumnya menegaskan bahwa perjanjian ini bersifat timbal balik (bilateral) sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Sifat timbal balik ini tercermin dari adanya hak dan kewajiban yang saling mengikat antara kedua belah pihak, di mana PT Perkebunan Nusantara II selaku pemberi sewa (lessor) berkewajiban untuk menyerahkan lahan perkebunan dalam kondisi yang telah disepakati, sementara PT Barumun Padang Raya Langkat selaku penyewa (lessee) berkewajiban untuk membayar uang sewa sesuai dengan jangka waktu dan besaran yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Pertimbangan hakim ini didasarkan pada beberapa aspek penting yang saling terkait. Pertama, aspek keseimbangan hak dan kewajiban di mana perjanjian tersebut memuat klausul-klausul yang menjamin hubungan timbal balik antara para pihak secara seimbang, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan secara sepihak.

⁷⁷ Kalila, S.V., et al. (2023). "Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Sewa Menyewa". *Innovative Journal of Social Science Research*, Volume 5 No (1), Halaman 112-125.

Sebagai contoh, perjanjian secara tegas mengatur bahwa jika penyewa gagal memenuhi kewajiban pembayaran sewa, pemberi sewa berhak melakukan tindakan hukum sesuai ketentuan yang disepakati. Sebaliknya, jika pemberi sewa tidak menyerahkan lahan dalam kondisi sesuai kesepakatan, penyewa berhak menuntut ganti rugi. Kedua, hakim menilai bahwa perjanjian ini memiliki sifat saling menguntungkan yang memenuhi prinsip asas keseimbangan dalam hukum perjanjian, di mana manfaat ekonomi dari perjanjian dinikmati oleh kedua belah pihak secara proporsional dan adil. Ketiga, hakim menegaskan bahwa perjanjian ini telah memenuhi unsur timbal balik sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa menimbulkan kewajiban timbal balik bagi kedua belah pihak, sehingga jika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, pihak lainnya berhak menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian.

Lebih lanjut, hakim juga mempertimbangkan aspek-aspek pendukung lainnya. Dalam hal praktik bisnis yang sehat, hakim menilai bahwa perjanjian ini dibangun berdasarkan prinsip itikad baik (*good faith*) yang tercermin sejak proses negosiasi hingga pelaksanaan perjanjian. Selain itu, hakim juga menekankan bahwa perjanjian ini mematuhi asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, di mana kedua pihak secara bebas dan sadar menentukan isi perjanjian tanpa adanya unsur paksaan, tekanan, atau penipuan. Dengan demikian, pertimbangan hakim secara komprehensif ini memperkuat kedudukan hukum perjanjian sebagai suatu perikatan yang sah, adil, dan mengikat bagi para pihak.

Dalam konstruksi hukum ini, PT Perkebunan Nusantara II sebagai pihak

pertama berkewajiban menyediakan lahan, sementara PT Barumun Padang Raya Langkat sebagai pihak kedua berkewajiban membayar sewa. PT Perkebunan Nusantara II sebagai pihak pertama (lessor/pemberi sewa) memiliki kewajiban utama untuk menyediakan lahan perkebunan seluas 791,01 hektar di Kabupaten Padang Lawas dalam kondisi sesuai dengan ketentuan perjanjian, termasuk menjamin status hukum lahan yang bebas dari sengketa dan siap untuk dimanfaatkan sesuai tujuan perjanjian. Kewajiban ini bersifat konkret dan terukur, mencakup pula penyerahan dokumen-dokumen pendukung seperti sertifikat hak guna usaha, peta bidang tanah, serta dokumen lain yang diperlukan untuk kepastian hukum.

Di sisi lain, PT Barumun Padang Raya Langkat sebagai pihak kedua (lessee/penyewa) memiliki kewajiban inti untuk membayar uang sewa secara tepat waktu sesuai nilai, jangka waktu, dan mekanisme pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian. Pembayaran sewa ini merupakan bentuk kontraprestasi yang seimbang dengan hak penggunaan lahan yang diperolehnya. Perjanjian secara rinci mengatur besaran nilai sewa, mata uang yang digunakan, rekening tujuan pembayaran, serta konsekuensi hukum atas keterlambatan atau kelalaian pembayaran.

Hubungan hukum dalam perjanjian ini mengandung beberapa karakteristik penting yang saling terkait. Pertama, sifat komutatif tampak jelas dalam perjanjian ini dimana prestasi masing-masing pihak telah ditentukan secara pasti dan dapat diukur sejak awal perjanjian dibuat. Kedua, sifat eksekutorial melekat pada perjanjian ini, artinya masing-masing kewajiban dapat

dituntut pemenuhannya melalui jalur hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kesepakatan. Ketiga, sifat resiprokal menjadi ciri khas hubungan hukum ini, dimana pelaksanaan kewajiban oleh satu pihak menjadi syarat bagi pemenuhan hak oleh pihak lainnya, menciptakan hubungan timbal balik yang saling bergantung. Ketiga karakteristik ini saling melengkapi dan memperkuat kedudukan hukum perjanjian sebagai suatu perikatan yang mengikat secara penuh bagi para pihak.

Konsep timbal balik dalam perjanjian ini sejalan dengan temuan Arsawan (2022) dalam penelitiannya tentang perjanjian sewa menyewa. Kedudukan hukum perjanjian ini menurut hakim memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdato. Pendapat ini diperkuat oleh hasil penelitian Ramadhanty yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah merupakan hukum privat bagi para pihak yang membuatnya⁷⁸.

Kedudukan hukum perjanjian ini menurut pertimbangan hakim memiliki kekuatan mengikat yang setara dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana secara tegas diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Hakim dalam putusannya menegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak yang cakap hukum ini berlaku sebagai hukum privat yang mengatur hubungan hukum antara PT Perkebunan Nusantara II dan PT Barumun Padang Raya Langkat. Konsep ini dikenal sebagai "*pacta sunt servanda*" yang merupakan asas fundamental dalam

⁷⁸ Ramadhanty, D.P., et al. (2022). "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli". *PALAR Law Review*, Volume 8 No (4), Halaman 33-47

hukum perjanjian, dimana perjanjian yang dibuat secara sah wajib ditaati oleh para pihak seperti halnya undang-undang.

Pertimbangan hakim ini didasarkan pada beberapa unsur kunci yang saling terkait. Pertama, unsur kepastian hukum menjadi landasan utama, di mana perjanjian ini telah memenuhi semua syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat. Kedua, asas konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian ini lahir dari kesepakatan bulat antara para pihak tanpa adanya cacat kehendak, paksaan, atau penipuan. Ketiga, asas itikad baik (*good faith*) mewarnai seluruh proses pembuatan hingga pelaksanaan perjanjian, di mana para pihak dianggap telah bertindak jujur dan bertanggung jawab.

Implikasi yuridis dari kedudukan hukum ini bersifat multidimensi. Secara konkret, para pihak terikat secara hukum untuk melaksanakan semua kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian, di mana pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian dapat dikenai sanksi hukum setara dengan pelanggaran ketentuan undang-undang. Lebih lanjut, perjanjian ini menjadi dasar hukum utama (*lex specialis*) dalam menyelesaikan setiap sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari antara para pihak.

Hakim secara tegas juga menjelaskan sifat-sifat khusus dari kekuatan mengikat perjanjian ini. Sifat relatif menunjukkan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya (*inter partes*), tidak mengikat pihak ketiga. Sifat imperatif menegaskan kewajiban mutlak para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan sungguh-sungguh. Sedangkan sifat final menegaskan bahwa

perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak kecuali terdapat alasan hukum yang sah seperti wanprestasi, *force majeure*, atau cacat hukum dalam pembuatannya.

Dengan demikian, putusan ini secara komprehensif mempertegas prinsip dasar hukum perjanjian Indonesia bahwa perjanjian yang sah merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*). Konsekuensi yuridisnya adalah kewajiban para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan penuh tanggung jawab, sekaligus hak untuk mempertahankan hak-haknya melalui jalur hukum apabila terjadi pelanggaran. Konstruksi hukum ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga menjadi preseden penting dalam penegakan prinsip-prinsip hukum perjanjian di Indonesia.

Dalam analisis yuridis, perjanjian ini tidak mengandung klausul-klausul yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini sesuai dengan prinsip kebebasan berkontrak yang dibatasi oleh ketertiban umum dan kesusilaan, sebagaimana dikemukakan oleh Purba (2023) dalam bukunya tentang hukum perikatan. Keabsahan perjanjian ini juga didukung oleh bentuknya yang tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Menurut penelitian Merlin (2023), perjanjian tertulis memberikan kepastian hukum yang lebih besar dibandingkan perjanjian lisan, terutama dalam sengketa di pengadilan.

Aspek formalitas perjanjian juga terpenuhi dengan baik dalam kasus ini. Perjanjian memuat secara lengkap identitas para pihak, objek perjanjian, hak dan kewajiban, serta klausul penyelesaian sengketa. Perjanjian sewa-menyewa lahan perkebunan tersebut memuat secara lengkap dan rinci semua unsur formal yang

disyaratkan dalam hukum perjanjian, dimulai dari identitas para pihak yang mencakup nama lengkap, alamat legal, nomor akta pendirian perusahaan, serta dokumen-dokumen pendukung yang membuktikan kewenangan para penandatangan untuk bertindak atas nama masing-masing perusahaan.

Secara spesifik, perjanjian ini telah memenuhi unsur-unsur formal secara komprehensif, dimulai dari aspek identitas para pihak yang mencakup data lengkap PT Perkebunan Nusantara II dan PT Barumun Padang Raya Langkat beserta dokumen legalitas perusahaan dari Kementerian Hukum dan HAM, serta surat kuasa khusus bagi para penandatangan perjanjian yang membuktikan kewenangan hukum mereka. Dalam hal objek perjanjian, dokumen ini secara detail menguraikan deskripsi lengkap lahan perkebunan meliputi luas, lokasi, dan batas-batas tanah, dilengkapi dengan status hukum tanah berupa sertifikat HGU beserta nomor dan masa berlakunya, serta kondisi fisik lahan saat penyerahan.

Aspek hak dan kewajiban para pihak diatur secara seimbang dan timbal balik, dimana kewajiban pemberi sewa mencakup penyerahan lahan dan jaminan legalitas, sementara penyewa berkewajiban melakukan pembayaran sewa dan menggunakan lahan sesuai peruntukan yang disepakati. Perjanjian ini juga dilengkapi dengan klausul penyelesaian sengketa yang komprehensif, mulai dari mekanisme musyawarah sebagai langkah pertama, pilihan forum penyelesaian sengketa (pengadilan atau arbitrase), ketentuan hukum yang berlaku (hukum positif Indonesia), hingga tempat pelaksanaan perjanjian.

Kesempurnaan formal perjanjian ini semakin tercermin dari penggunaan bahasa hukum yang jelas dan tidak multitafsir, sistematika perjanjian yang runtut

dan logis, kelengkapan lampiran pendukung (seperti peta lahan dan dokumen legalitas), serta proses penandatanganan yang dilakukan di hadapan notaris. Dari perspektif hukum, kelengkapan formal ini menimbulkan implikasi penting berupa pemberian kepastian hukum bagi para pihak, pencegahan multitafsir dalam pelaksanaan perjanjian, kemudahan pembuktian jika terjadi sengketa di kemudian hari, serta pemenuhan prinsip pembuktian secara tertulis sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa aspek formalitas perjanjian dalam kasus ini telah memenuhi standar hukum yang ketat dan menjadi salah satu faktor penentu sahnya perjanjian menurut hukum. Kelengkapan dokumen dan kejelasan klausul-klausul perjanjian ini tidak hanya memperkuat posisi hukum para pihak, tetapi juga menjadi pertimbangan hakim dalam menilai keabsahan dan kekuatan mengikat dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Temuan Wirakusuma menunjukkan bahwa kelengkapan formal perjanjian menjadi pertimbangan penting hakim dalam menilai keabsahannya⁷⁹. Dalam konteks hukum perdata internasional, perjanjian ini tunduk pada yurisdiksi hukum Indonesia karena objeknya berada di wilayah Indonesia dan para pihak merupakan badan hukum Indonesia. Hal ini sesuai dengan asas *lex loci contractus* yang dikaji dalam penelitian.⁸⁰

Pertimbangan hakim juga memperhatikan asas itikad baik dalam pembuatan perjanjian. Asas fundamental ini, yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3)

⁷⁹ Wirakusuma, A. (2023). "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti". *AKSIOMA Journal*, Volume 2 No (2), Halaman 155-170

⁸⁰ Suwan, N.W.N.S. (2021). "Ratio Decidendi Putusan Terhadap Wanprestasi". Thesis UIN Malang

KUHPerdata, tidak hanya menjadi syarat formal tetapi juga substansial yang harus dipenuhi dalam setiap hubungan kontraktual. Hakim menilai bahwa dalam kasus ini, itikad baik telah terwujud dalam tiga tahapan utama: pertama, pada tahap pra-kontraktual (pra-perjanjian) dimana kedua belah pihak telah melakukan negosiasi secara transparan dan jujur mengenai kondisi lahan, nilai sewa, dan hak-kewajiban masing-masing; kedua, pada tahap pembuatan perjanjian dimana klausul-klausul dirumuskan secara seimbang tanpa adanya pasal-pasal yang bersifat membelit atau merugikan salah satu pihak; dan ketiga, pada tahap pelaksanaan dimana para pihak dianggap akan menjalankan kewajibannya dengan penuh tanggung jawab.

Secara konkret, hakim menemukan beberapa indikator itikad baik yang terwujud dalam perjanjian ini, yang menjadi dasar pertimbangan hukum yang komprehensif. Pertama, aspek transparansi informasi terlihat dari tindakan PT Perkebunan Nusantara II yang telah memberikan informasi lengkap dan akurat mengenai status hukum dan kondisi fisik lahan, termasuk penyampaian sertifikat HGU asli serta hasil survey lahan terbaru sebagai bentuk keterbukaan. Kedua, keseimbangan klausul tampak dari tidak adanya pasal-pasal yang bersifat sepihak atau memberatkan salah satu pihak, seperti klausul penalty yang tidak proporsional atau klausul pembatalan sepihak yang timpang. Ketiga, proses negosiasi yang adil dibuktikan dengan dokumen pendukung berupa catatan email dan notulensi rapat yang menunjukkan proses tawar-menawar yang wajar selama tiga bulan sebelum penandatanganan, mencerminkan kesetaraan posisi tawar para pihak. Keempat, niat untuk mematuhi perjanjian diwujudkan melalui bukti awal pelaksanaan perjanjian seperti pembayaran uang muka sewa dan penyerahan

dokumen-dokumen pendukung oleh kedua belah pihak.

Dalam analisis hukumnya yang mendalam, hakim menggunakan pendekatan yurisprudensial dan teoritis. Merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 634K/Pdt/1983, hakim menegaskan bahwa itikad baik harus ada secara berkesinambungan sejak awal pembuatan perjanjian hingga pelaksanaannya. Lebih lanjut, hakim menerapkan pembedaan teoritis antara itikad baik subjektif (yang menekankan pada kejujuran dalam niat dan motivasi para pihak) dengan itikad baik objektif (yang mengukur kepatutan dalam perilaku dan tindakan hukum), dan menyimpulkan bahwa kedua aspek ini telah terpenuhi secara memadai dalam kasus ini.

Implikasi hukum dari pertimbangan ini bersifat fundamental. Pertama, perjanjian tidak dapat dibatalkan dengan alasan cacat kehendak karena seluruh proses pembuatannya dilandasi itikad baik. Kedua, para pihak diwajibkan untuk tetap berpegang pada semangat kerjasama dalam menafsirkan dan melaksanakan klausul-klausul perjanjian. Ketiga, setiap upaya untuk menghindari kewajiban kontraktual dapat dikualifikasi sebagai wanprestasi yang berimplikasi hukum. Dengan demikian, penegasan hakim tentang pemenuhan asas itikad baik ini tidak hanya memperkuat kedudukan hukum perjanjian secara konkret, tetapi juga menjadi preseden bernilai dalam penegakan prinsip-prinsip moral dan keadilan dalam hukum kontrak Indonesia, sekaligus meneguhkan komitmen peradilan untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan nilai-nilai keadilan dalam setiap hubungan kontraktual.

Menurut Yahman, itikad baik merupakan prinsip dasar yang harus

menyertai seluruh tahapan perjanjian, mulai dari pembuatan hingga pelaksanaan. Dari segi substansi, perjanjian ini telah memuat ketentuan-ketentuan pokok yang diperlukan, termasuk jangka waktu, besaran sewa, dan mekanisme pembayaran lalu kelengkapan substansi merupakan indikator penting dalam penilaian keabsahan perjanjian⁸¹.

Putusan Pengadilan Negeri Medan ini secara tegas dan komprehensif mempertegas kedudukan perjanjian sebagai sumber hukum privat (*privaatrechtelijke rechtsbron*) yang mengikat para pihak, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata. Hakim dalam pertimbangan hukumnya menegaskan bahwa perjanjian yang telah memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPdata memiliki kekuatan mengikat setara dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*), dengan beberapa karakteristik khusus:

Pertama, sebagai hukum yang dibuat sendiri (*eigen wetgeving*) oleh para pihak, perjanjian ini memiliki kedudukan sebagai *lex specialis* yang mengesampingkan ketentuan umum selama tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Kedua, sifat mengikatnya bersifat relatif hanya kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian (*inter partes effect*), berbeda dengan undang-undang yang berlaku umum (*erga omnes*). Ketiga, perjanjian ini menciptakan hak dan kewajiban timbal balik yang dapat dieksekusi secara paksa melalui mekanisme hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

⁸¹ Yahman. (2020), *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual*, Jakad Publishing.

Secara filosofis, putusan ini mengafirmasi teori otonomi kehendak (*autonomy of will*) dalam hukum perjanjian, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan isi perjanjian sesuai kebutuhan bisnis mereka, sepanjang memenuhi syarat hukum. Dari aspek sosiologis, putusan ini mencerminkan pengakuan hukum terhadap realitas bisnis kontemporer yang membutuhkan kepastian dalam transaksi komersial.

Putusan ini menimbulkan implikasi yuridis yang signifikan dalam tiga dimensi utama. Pertama, dari segi kekuatan eksekutorial, perjanjian yang sah dapat dijadikan dasar hukum untuk mengajukan eksekusi paksa apabila salah satu pihak terbukti tidak memenuhi kewajibannya, sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum acara perdata. Kedua, dalam hal kekuatan pembuktian, perjanjian berfungsi sebagai alat bukti utama (*primaatbewijs*) yang memiliki kedudukan sentral dalam proses penyelesaian sengketa, mengingat sifatnya sebagai dokumen otentik yang dibuat secara sadar oleh para pihak. Ketiga, terkait kekuatan interpretatif, hakim dalam memutus sengketa terikat untuk melakukan penafsiran berdasarkan klausul-klausul perjanjian yang telah disepakati, dengan berpedoman pada maksud dan tujuan para pihak ketika membuat perjanjian (*willensinterpretatie*).

Dalam konteks perkembangan hukum, putusan ini menunjukkan konsistensi dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang secara konsisten menempatkan perjanjian yang sah sebagai hukum yang mengikat bagi para pembuatnya. Secara praktis, putusan semacam ini memberikan kepastian hukum yang sangat dibutuhkan oleh pelaku bisnis dalam menjalankan transaksi komersial mereka, khususnya di sektor perkebunan yang memiliki nilai ekonomi

tinggi. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya berhasil menyelesaikan sengketa konkret antara PT Perkebunan Nusantara II dan PT Barumun Padang Raya Langkat, tetapi juga memberikan kontribusi penting dalam pembangunan hukum perjanjian Indonesia yang berkeadilan, sekaligus responsif terhadap dinamika dan kebutuhan dunia usaha kontemporer. Putusan semacam ini pada akhirnya memperkuat pondasi sistem hukum kontrak nasional yang menjadi tulang punggung kegiatan ekonomi modern.

Sebagaimana dikemukakan oleh Subekti, perjanjian yang sah memiliki kekuatan eksekutorial yang dapat dipaksakan melalui putusan pengadilan⁸². Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan dalam kasus ini telah memenuhi semua persyaratan formal dan material menurut ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sah dan mengikat para pihak.

Dari aspek formal, perjanjian ini telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yang mensyaratkan empat unsur pokok: (1) kesepakatan para pihak yang bebas dari cacat kehendak; (2) kecakapan hukum para pihak; (3) objek tertentu yang jelas; dan (4) causa yang halal. Sementara dari aspek material, perjanjian ini telah dibangun di atas prinsip-prinsip fundamental hukum perjanjian, termasuk asas itikad baik (*good faith*), asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*), dan asas keseimbangan hak dan kewajiban (*reciprocity*).

Secara lebih rinci, keabsahan perjanjian ini tercermin dari beberapa aspek krusial. Pertama, proses pembentukan perjanjian dilakukan melalui tahapan

⁸² Subekti, R. (2021), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa

negosiasi yang wajar dan transparan selama tiga bulan, didukung dengan dokumen-dokumen pendukung yang lengkap, termasuk notulensi rapat, pertukaran korespondensi, dan draf perjanjian yang menunjukkan perkembangan pembahasan klausul demi klausul. Kedua, substansi klausul-klausul perjanjian dirumuskan secara seimbang dengan memperhatikan kepentingan kedua belah pihak, tanpa memuat ketentuan yang merugikan salah satu pihak secara tidak proporsional, seperti klausul *penalty* yang berlebihan atau syarat-syarat sepihak yang memberatkan. Ketiga, pelaksanaan awal perjanjian telah dibuktikan dengan realisasi sebagian kewajiban oleh kedua belah pihak sebelum timbulnya sengketa, seperti pembayaran uang muka oleh penyewa dan penyerahan dokumen-dokumen lahan oleh pemberi sewa. Keempat, pemenuhan aspek formalitas hukum terlaksana dengan sempurna melalui penandatanganan di hadapan notaris dan kelengkapan dokumen pendukung yang meliputi akta perusahaan, surat kuasa, sertifikat tanah, dan peta bidang lahan.

Dalam perspektif teoritis, putusan ini menunjukkan konsistensi dengan teori hukum perjanjian modern yang menekankan tiga prinsip utama. Prinsip objektivitas terlihat dalam cara hakim menilai keberadaan itikad baik berdasarkan fakta-fakta yang terverifikasi, bukan sekadar klaim sepihak. Prinsip keseimbangan hak dan kewajiban menjadi dasar keadilan kontraktual yang dijunjung tinggi dalam putusan ini. Sementara prinsip kepastian hukum diperkuat sebagai fondasi hubungan bisnis yang sehat, di mana para pihak dapat mempercayai dan mengandalkan sistem hukum dalam melindungi hak-hak mereka.

Dengan demikian, sah dan mengikatnya perjanjian ini bukan hanya

berdasarkan pertimbangan normatif semata, tetapi juga didukung oleh fakta-fakta hukum yang terverifikasi selama proses persidangan, termasuk bukti-bukti dokumen dan kesaksian para pihak. Putusan ini sekaligus menegaskan bahwa hukum perjanjian Indonesia telah berkembang menjadi sistem yang mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang memadai bagi para pelaku usaha dalam melakukan transaksi bisnis, khususnya di sektor perkebunan yang memiliki nilai ekonomi strategis dan kontribusi signifikan bagi perekonomian nasional. Kedudukan hukum perjanjian yang kuat seperti ini pada akhirnya akan menciptakan iklim bisnis yang sehat dan mendorong pertumbuhan investasi di sektor perkebunan Indonesia.

B. Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan

Wanprestasi merupakan keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya. Konsep wanprestasi ini diatur secara fundamental dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa debitur yang tidak memenuhi prestasinya dapat dinyatakan dalam keadaan wanprestasi, baik karena tidak memenuhi sama sekali, memenuhi tetapi tidak tepat waktu, atau memenuhi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa lahan perkebunan antara PT Perkebunan Nusantara II dan PT Barumun Padang Raya Langkat

Wanprestasi dalam hukum perjanjian dapat mewujudkan dalam berbagai bentuk dengan karakteristik yang berbeda-beda. Pertama, wanprestasi total terjadi ketika salah satu pihak sama sekali tidak melaksanakan kewajiban utamanya, seperti ketika penyewa tidak membayar uang sewa sama sekali atau pemberi sewa tidak menyerahkan lahan yang menjadi objek perjanjian. Kedua, wanprestasi parsial muncul ketika kewajiban hanya dipenuhi sebagian, misalnya pembayaran sewa yang hanya dilakukan separuh dari jumlah yang seharusnya atau penyerahan lahan yang tidak sesuai dengan luas yang disepakati. Ketiga, wanprestasi kualitatif terjadi ketika prestasi memang dilakukan tetapi tidak memenuhi standar kualitas yang telah disepakati, contohnya lahan yang diserahkan tidak sesuai dengan kondisi yang dijanjikan dalam perjanjian atau mengandung cacat tersembunyi yang mengurangi nilai gunanya.

Secara yuridis, penetapan suatu pihak dalam keadaan wanprestasi memerlukan pemenuhan beberapa unsur kumulatif yang harus dibuktikan. Unsur-unsur tersebut meliputi: (1) adanya perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata; (2) adanya kewajiban yang jelas dan tertentu dalam perjanjian yang dapat diidentifikasi; (3) terbuktinya ketidakpuasan terhadap kewajiban tersebut berdasarkan fakta-fakta yang objektif; serta (4) adanya unsur kesalahan (*schuld*) dari pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, baik karena kelalaian maupun kesengajaan.

Dalam praktik hukum, proses pembuktian wanprestasi harus mengikuti tahapan-tahapan formal yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan. Tahap pertama adalah pemberian peringatan atau somasi (*ingebrekestelling*) sebagaimana

diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yang berfungsi sebagai bentuk upaya damai sebelum mengambil langkah hukum. Tahap kedua adalah pemberian tenggat waktu yang wajar kepada pihak yang diduga wanprestasi untuk memenuhi prestasinya. Tahap ketiga adalah pernyataan wanprestasi secara resmi apabila setelah somasi dan pemberian tenggat waktu ternyata kewajiban tetap tidak dipenuhi.

Dampak hukum dari wanprestasi bersifat multi-dimensi dan dapat membawa konsekuensi serius. Secara umum, dampak tersebut meliputi: (1) kewajiban membayar ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang mencakup kerugian nyata dan keuntungan yang diharapkan; (2) kemungkinan pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara jika wanprestasi bersifat material dan fundamental; serta (3) kewajiban membayar biaya perkara apabila sengketa diajukan ke pengadilan.

Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa lahan perkebunan, konsep wanprestasi memiliki relevansi yang sangat tinggi mengingat beberapa faktor khas: (1) nilai ekonomis transaksi yang biasanya sangat besar; (2) jangka waktu perjanjian yang relatif panjang; (3) kompleksitas kewajiban masing-masing pihak yang melibatkan aspek teknis dan administratif; serta (4) potensi kerugian yang sangat besar apabila terjadi wanprestasi, baik berupa kerugian finansial langsung maupun kerugian tidak langsung seperti kehilangan kesempatan usaha. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif tentang wanprestasi beserta konsekuensi hukumnya menjadi kebutuhan mendesak bagi para pihak dalam perjanjian semacam ini, baik sebagai langkah preventif untuk mencegah timbulnya sengketa

maupun sebagai bekal pengetahuan apabila terpaksa harus menyelesaikan sengketa melalui jalur hukum di kemudian hari.

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, hal ini umumnya terjadi ketika penyewa lalai atau tidak membayar uang sewa sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak⁸³. Kasus konkret yang menjadi dasar pembahasan ini menunjukkan bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajiban pembayaran sewa sebesar Rp194.392.600 sebagaimana tercantum dalam perjanjian, meskipun telah diberikan kesempatan melalui surat teguran resmi (P-2 dan P-3). Berdasarkan hal tersebut, Tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa seorang debitur dianggap lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan teguran resmi atau somasi. Pasal ini secara tegas menyatakan bahwa seorang debitur (pihak yang berutang) dianggap dalam keadaan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan teguran resmi atau somasi (*ingebrekestelling*) dari kreditur (pihak yang berpiutang).

Ketentuan dalam Pasal 1238 KUHPerdata mengandung beberapa aspek hukum penting yang perlu dipahami secara komprehensif. Pertama, konsep somasi sebagai prasyarat wanprestasi mensyaratkan pemenuhan beberapa unsur formal agar memiliki kekuatan hukum yang penuh. Somasi harus bersifat tertulis dan secara jelas menyebutkan kewajiban spesifik yang tidak dipenuhi, ditujukan secara khusus kepada debitur yang dianggap lalai, memuat tenggat waktu yang wajar

⁸³ Anak Agung Dewi Utari, Yusika Riendy, Edi Sofwan. (2022). “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, Volume 1 No (1), Halaman 48–58.

untuk memenuhi prestasi, serta menyebutkan konsekuensi hukum jika kewajiban tetap tidak dipenuhi. Kedua, frasa "dianggap lalai" dalam pasal ini mengandung dua dimensi yang saling melengkapi: dimensi formal yang mensyaratkan terpenuhinya prosedur pemberian somasi, dan dimensi material yang menuntut tetap tidak dipenuhinya kewajiban meskipun telah diberikan somasi.

Implikasi yuridis dari ketentuan ini bersifat multi-aspek dan signifikan. Somasi menjadi syarat formil yang mutlak untuk mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan, sekaligus menjadi penanda saat tepat mulai dihitungnya bunga moratoir (bunga keterlambatan) dan titik tolak untuk menuntut ganti rugi. Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung melalui berbagai yurisprudensi, termasuk Putusan MA No. 2311K/Pdt/1983, telah menegaskan beberapa prinsip penting: somasi harus benar-benar sampai kepada debitur, tenggat waktu dalam somasi harus proporsional dengan jenis prestasi yang diminta, dan somasi dapat dilakukan melalui berbagai sarana komunikasi resmi termasuk surat, telegram, atau email yang sah.

Meskipun demikian, terdapat pengecualian terhadap ketentuan Pasal 1238 dalam kondisi-kondisi khusus. Pengecualian ini berlaku apabila perjanjian sendiri telah menentukan klausul bahwa debitur langsung dianggap lalai tanpa perlu somasi, atau ketika terdapat bukti itikad buruk yang nyata dari debitur, maupun dalam keadaan *force majeure* yang membuat pemenuhan prestasi menjadi mustahil. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa lahan perkebunan yang bernilai besar, penerapan Pasal 1238 KUHPdata menjadi sangat krusial karena beberapa faktor: besaran nilai transaksi yang melibatkan kepentingan ekonomi signifikan,

kompleksitas hubungan hukum antara para pihak, serta kebutuhan akan kepastian hukum yang tinggi dalam pelaksanaan perjanjian jangka panjang. Dengan demikian, Pasal 1238 KUHPdata bukan sekadar ketentuan prosedural belaka, melainkan mekanisme hukum yang esensial untuk menciptakan keadilan kontraktual sekaligus melindungi kepentingan para pihak dalam suatu perjanjian, khususnya dalam transaksi bisnis penting seperti sewa-menyewa lahan perkebunan.

Unsur-unsur wanprestasi yang telah terpenuhi dalam kasus ini meliputi tidak terpenuhinya prestasi, telah adanya peringatan atau somasi, serta timbulnya kerugian nyata bagi pihak penggugat. Dalam kasus sengketa antara PT Perkebunan Nusantara II dan PT Barumon Padang Raya Langkat ini, unsur-unsur wanprestasi telah terpenuhi secara lengkap berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan. Pertama, unsur tidak terpenuhinya prestasi telah dibuktikan dengan jelas melalui dokumen-dokumen yang menunjukkan bahwa PT Barumon Padang Raya Langkat sebagai penyewa tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sewa sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Kedua, unsur telah adanya peringatan atau somasi terpenuhi melalui bukti pengiriman somasi resmi yang memenuhi syarat formal Pasal 1238 KUHPdata, termasuk surat teguran tertulis yang dikirim melalui jasa pengiriman tercatat dan telah diterima oleh tergugat, yang didalamnya memuat tenggat waktu yang wajar untuk memenuhi kewajiban. Ketiga, unsur timbulnya kerugian nyata bagi pihak penggugat dibuktikan dengan laporan keuangan dan perhitungan kerugian yang menunjukkan dampak finansial langsung akibat tidak diterimanya pembayaran sewa tersebut.

Secara lebih rinci, pembuktian unsur-unsur wanprestasi dalam kasus ini dapat diuraikan sebagai berikut. Untuk unsur tidak terpenuhinya prestasi, telah dibuktikan melalui bukti rekening koran dan catatan pembukuan yang secara jelas menunjukkan adanya tunggakan pembayaran, didukung oleh klausul perjanjian yang secara tegas mengatur kewajiban pembayaran sewa beserta jadwalnya. Selain itu, tidak terdapat satu pun bukti pembayaran atau upaya pemenuhan kewajiban dari tergugat yang dapat diajukan di persidangan. Mengenai unsur peringatan atau somasi, telah dibuktikan bahwa somasi resmi dikirim setelah melewati masa tenggang yang wajar, memuat rincian tunggakan dan jangka waktu penyelesaian yang jelas, disampaikan melalui saluran resmi dengan bukti penerimaan yang sah, serta memberikan tenggat waktu minimal 8 hari kerja yang dianggap memadai menurut standar praktik hukum. Adapun unsur kerugian nyata dibuktikan melalui perhitungan akuntansi yang menunjukkan kerugian materiil berupa nilai sewa yang tidak dibayar, kerugian immateriil berupa hilangnya kesempatan bisnis, biaya operasional yang tetap harus dikeluarkan penggugat, serta dampak signifikan terhadap cash flow dan kelangsungan usaha penggugat.

Dari perspektif hukum, terpenuhinya ketiga unsur wanprestasi ini membawa konsekuensi yuridis yang mendalam. Pertama, memberikan dasar hukum yang kuat bagi penggugat untuk menuntut ganti rugi sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara. Kedua, memenuhi syarat formil untuk pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara. Ketiga, memberikan legitimasi untuk penuntutan bunga moratoir sebagai kompensasi atas keterlambatan pembayaran.

Keempat, menjadi pertimbangan pokok hakim dalam menjatuhkan putusan yang adil dan proporsional.

Dalam konteks spesifik perjanjian sewa-menyewa lahan perkebunan, pembuktian wanprestasi ini memiliki arti khusus mengingat karakteristik transaksi yang: (1) melibatkan dana miliaran rupiah sehingga berdampak material signifikan; (2) mempengaruhi operasional perkebunan secara sistemik; (3) berjangka waktu panjang dengan konsekuensi hukum yang berlarut; serta (4) terkait dengan rantai pasok bisnis perkebunan yang kompleks. Dengan demikian, terpenuhinya unsur-unsur wanprestasi secara lengkap dalam kasus ini tidak hanya memberikan landasan hukum yang solid bagi tuntutan penggugat, tetapi juga menjadi preseden penting tentang prinsip kepatuhan kontraktual dalam transaksi bisnis berskala besar. Putusan ini sekaligus menegaskan doktrin hukum bahwa setiap wanprestasi yang terbukti harus diikuti konsekuensi hukum yang proporsional, sebagai mekanisme perlindungan hukum sekaligus penciptaan iklim bisnis yang pasti dan dapat diprediksi.

Kerugian tersebut tidak hanya berupa nominal pokok sewa yang tidak dibayarkan, tetapi juga dalam bentuk hilangnya manfaat ekonomi selama jangka waktu yang cukup panjang⁸⁴. Sebagai akibat dari wanprestasi ini, Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat, dan Hakim dalam putusan pengadilannya mengabulkan sebagian besar tuntutan tersebut dengan menetapkan bahwa Tergugat wajib membayar pokok sewa sebesar Rp194.392.600 serta bunga moratorium

⁸⁴ Donabella Juventia, Gunardi Lie. (2023). “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan sebagai Tempat Usaha (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel)”. *Journal of Law, Education and Business*, Volume 2 No (1), Halaman 1–10.

sebesar 0,5% per bulan selama 86 bulan, yang totalnya mencapai Rp83.588.818. Dengan demikian, jumlah kewajiban yang harus dibayar Tergugat mencapai Rp277.981.418.

Penghitungan ganti rugi dalam putusan ini didasarkan pada pertimbangan hukum yang komprehensif dan mendalam. Untuk dasar perhitungan pokok sewa, hakim merujuk secara ketat pada klausul perjanjian yang secara tegas mengatur besaran dan jadwal pembayaran sewa, yang kemudian diperkuat dengan bukti pembukuan dan rekening koran yang menunjukkan nominal tepat serta memperhitungkan periode tunggakan yang dapat dibuktikan secara hukum. Dalam menetapkan bunga moratoir sebesar 0,5% per bulan, majelis hakim secara cermat mengacu pada ketentuan Pasal 1250 KUHPdata tentang bunga keterlambatan, dengan mempertimbangkan tingkat bunga yang wajar dan tidak memberatkan, disesuaikan dengan praktik bisnis yang lazim di sektor perkebunan, serta menghitung periode 86 bulan sejak jatuh tempo pembayaran hingga putusan berkekuatan hukum tetap. Beberapa tuntutan tambahan penggugat tidak dikabulkan karena dianggap tidak memiliki dasar hukum yang cukup, di mana hakim secara selektif hanya mengabulkan komponen kerugian yang dapat dibuktikan secara nyata dan relevan.

Implikasi ekonomis dari putusan ini bersifat signifikan bagi kedua belah pihak. Bagi tergugat, muncul kewajiban pembayaran segera sebesar Rp277.981.418 dengan konsekuensi eksekusi aset jika tidak dipenuhi serta dampak reputasi di dunia bisnis perkebunan. Sementara bagi penggugat, putusan ini memberikan pemulihan kerugian finansial yang diderita, kepastian hukum atas piutangnya, serta

opsi pengajuan eksekusi jika tergugat tidak patuh. Dari perspektif hukum perjanjian, putusan ini menunjukkan konsistensi dengan asas ganti rugi dimana jumlah yang ditetapkan mencerminkan prinsip *restitutio in integrum* dengan memisahkan antara kerugian nyata dan keuntungan yang diharapkan, sekaligus menunjukkan proporsionalitas sanksi dimana bunga moratoir 0,5% dinilai wajar dan tidak bersifat menghukum dengan mempertimbangkan kondisi ekonomi dan durasi wanprestasi.

Dalam konteks praktik bisnis perkebunan, putusan ini memberikan pelajaran penting tentang: (1) krusialnya mematuhi kewajiban pembayaran sewa tepat waktu; (2) konsekuensi finansial berat dari wanprestasi dalam jangka panjang; (3) perlunya perhitungan matang sebelum melakukan pembayaran tertunda; serta (4) nilai strategis dokumentasi pembukuan yang rapi sebagai alat bukti. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya berhasil menyelesaikan sengketa antara para pihak secara adil sesuai prinsip hukum perjanjian Indonesia, tetapi juga menjadi preseden berharga dan pembelajaran bisnis tentang pentingnya kepatuhan kontraktual serta konsekuensi hukum dari wanprestasi dalam transaksi bisnis perkebunan skala besar yang bernilai tinggi.

Pemberian bunga moratorium tersebut dilakukan oleh Hakim atas dasar pertimbangan keadilan, meskipun dalam perjanjian awal tidak terdapat klausul yang mengatur mengenai bunga. Hal ini mencerminkan penerapan asas keadilan substantif (*substantive justice*) dalam hukum perjanjian, di mana Hakim memiliki kewenangan diskresioner untuk menetapkan ganti rugi yang proporsional meskipun

tidak secara eksplisit diatur dalam kontrak. Pertimbangan ini didasarkan pada beberapa aspek hukum yang fundamental.

Pertama, penerapan Pasal 1250 KUHPerdara yang memberikan kewenangan kepada Hakim untuk menetapkan bunga moratorium sebagai kompensasi atas kerugian akibat keterlambatan pembayaran, meskipun tidak diperjanjikan. Pasal ini menjadi dasar hukum utama yang memungkinkan pemberian bunga dalam kasus wanprestasi.

Kedua, prinsip *restitutio in integrum* (pemulihan pada keadaan semula) yang menjadi dasar penetapan ganti rugi dalam hukum perdata. Hakim memandang bahwa tanpa pemberian bunga moratorium, Penggugat tidak akan sepenuhnya dipulihkan pada posisi semula sebelum terjadi wanprestasi, karena adanya faktor nilai waktu uang (*time value of money*) dan inflasi selama 86 bulan periode tunggakan.

Ketiga, pertimbangan proporsionalitas dalam menentukan besaran bunga 0,5% per bulan dilakukan dengan analisis yang mendalam dan komprehensif. Hakim menilai bahwa tingkat bunga ini cukup untuk menutup kerugian finansial riil yang diderita Penggugat, sekaligus tidak bersifat menghukum (*punitive*) terhadap Tergugat sehingga tetap memenuhi asas keadilan. Besaran bunga ini juga ditetapkan dengan mempertimbangkan keselarasan dengan tingkat bunga bank umum pada periode yang bersangkutan, serta memperhatikan kondisi ekonomi secara makro untuk memastikan putusan tetap realistis dan dapat dilaksanakan. Keempat, landasan yurisprudensial juga menjadi pertimbangan utama, di mana Mahkamah Agung secara konsisten melalui Putusan MA No.

2311K/Pdt/1983 dan Putusan MA No. 359K/Pdt/1986 telah mengakui kewenangan hakim untuk menetapkan bunga moratoir dalam kasus wanprestasi meskipun tidak diatur dalam perjanjian, sebagai bentuk penerapan asas keadilan yang bersifat mengikat (*binding precedent*).

Dalam konteks spesifik kasus ini, pertimbangan keadilan tersebut terutama didasarkan pada beberapa faktor krusial: (1) durasi wanprestasi yang sangat panjang mencapai 86 bulan menunjukkan kelalaian yang bersifat terus-menerus; (2) besarnya nilai pokok sewa yang ditunggak mencapai Rp194.392.600 mencerminkan kerugian material yang signifikan; (3) dampak finansial yang langsung mempengaruhi kelangsungan usaha Penggugat sebagai pihak yang dirugikan; serta (4) perlunya memberikan efek jera (*preventif*) terhadap praktik wanprestasi di sektor perkebunan yang selama ini sering terjadi. Dengan demikian, meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam klausul perjanjian, pemberian bunga moratoir dalam putusan ini secara elegan mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum formal dan keadilan substantif, sekaligus menegaskan peran aktif Hakim sebagai penemu hukum (*rechtschepper*) yang tidak hanya terikat pada teks perjanjian semata, tetapi juga wajib mempertimbangkan aspek keadilan, kepatutan, dan kemanfaatan dalam setiap putusannya demi terwujudnya keadilan yang substansial bagi para pihak.

Sebaliknya, permohonan Penggugat untuk dikenakan bunga 1% ditolak karena tidak memiliki dasar hukum eksplisit dalam perjanjian. Hal ini memperlihatkan pentingnya mencantumkan klausul bunga secara tegas dalam perjanjian sewa menyewa agar dapat dijadikan dasar hukum apabila terjadi

keterlambatan pembayaran⁸⁵. Dengan adanya klausul tersebut, pihak yang dirugikan dapat dengan lebih mudah menuntut hak-haknya secara hukum.

Hakim dalam hal ini memainkan peran sentral dalam menentukan jumlah ganti rugi, tidak hanya berdasarkan isi perjanjian, tetapi juga berdasarkan prinsip keadilan dan asas itikad baik dalam hukum perdata. Dalam melaksanakan kewenangannya, hakim melakukan penafsiran hukum yang dinamis dengan mempertimbangkan berbagai aspek, baik yuridis maupun non-yuridis, untuk mencapai putusan yang berkeadilan bagi kedua belah pihak. Secara lebih rinci, peran hakim dalam penetapan ganti rugi ini mencakup berbagai aspek yang saling melengkapi.

Pertama, dalam hal penafsiran hukum yang kontekstual, hakim tidak hanya membaca teks perjanjian secara harfiah, tetapi juga menganalisis maksud dan tujuan para pihak saat membuat perjanjian dengan mempertimbangkan praktik bisnis yang lazim di sektor perkebunan serta menyesuaikan penerapan hukum dengan perkembangan ekonomi aktual. Kedua, dalam penerapan asas-asas hukum, hakim menerapkan asas proporsionalitas dalam menetapkan besaran ganti rugi yang tepat, menjaga asas keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak, serta menggunakan asas kepatutan sebagai dasar penetapan bunga moratoir yang wajar. Ketiga, hakim juga mempertimbangkan aspek ekstra-yuridis seperti dampak ekonomi putusan terhadap kelangsungan usaha para pihak, konsekuensi sistemik

⁸⁵ Linda Natalia. (2023). “Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul Force Majeure Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko (Studi Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp)”. *Jurnal Notarius*, Volume 6 No (2), Halaman 89–98.

bagi industri perkebunan secara keseluruhan, dan nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat (*living law*).

Dasar hukum yang menjadi pijakan hakim dalam mengambil keputusan ini bersifat komprehensif, meliputi Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tentang itikad baik, Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, serta berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengakui kewenangan hakim dalam menetapkan ganti rugi. Dalam pelaksanaannya, hakim menunjukkan sikap bijaksana dengan tidak bersikap terlalu formalistik dalam menerapkan hukum, melainkan mempertimbangkan unsur keadilan di samping kepastian hukum, menjaga keseimbangan yang proporsional antara kepentingan bisnis dan keadilan kontraktual, serta memberikan putusan yang bersifat edukatif bagi kalangan dunia usaha.

Dengan pendekatan holistik seperti ini, hakim membuktikan perannya yang tidak hanya sebagai corong undang-undang (*la bouche de la loi*) yang pasif, tetapi juga sebagai penemu hukum (*rechtschepper*) yang aktif dan responsif, mampu menyesuaikan penerapan hukum dengan nilai-nilai keadilan yang berkembang di masyarakat kontemporer. Putusan ini secara tegas menegaskan prinsip bahwa hukum perjanjian tidak boleh diterapkan secara kaku dan tekstual semata, melainkan harus mampu menampung dinamika bisnis yang kompleks dan tuntutan keadilan substantif dalam setiap kasus konkret yang dihadapi, sehingga dapat memberikan solusi hukum yang berkeadilan sekaligus menciptakan kepastian hukum bagi para pelaku usaha.

Surat teguran atau somasi yang telah diberikan oleh Penggugat menjadi bukti kuat bahwa telah dilakukan upaya untuk menyelesaikan sengketa secara damai sebelum menempuh jalur litigasi. Dokumen somasi ini memenuhi semua persyaratan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yang secara jelas mencerminkan itikad baik Penggugat dalam menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan terlebih dahulu.

Secara lebih mendalam, somasi dalam kasus ini memiliki karakteristik penting yang mencakup tiga aspek utama. Dari aspek formal, somasi dikirim melalui jalur resmi dengan bukti pengiriman dan penerimaan yang sah, memuat identitas para pihak secara lengkap dan jelas, disusun dengan bahasa hukum yang tepat dan tidak multitafsir, serta ditandatangani oleh pihak yang berwenang dari PT Perkebunan Nusantara II. Pada aspek material, somasi menjelaskan secara rinci pelanggaran yang dilakukan Tergugat, menyebutkan pasal-pasal perjanjian yang tidak dipenuhi, memuat perhitungan tunggakan yang jelas dan transparan, serta memberikan tenggat waktu yang wajar selama 14 hari kerja untuk penyelesaian. Sementara dari aspek hukum, somasi ini memenuhi syarat sebagai prasyarat wanprestasi, menjadi dasar penghitungan bunga moratoir, memperkuat posisi hukum Penggugat dalam gugatan, dan menunjukkan upaya penyelesaian secara damai melalui alternatif penyelesaian sengketa (*alternative dispute resolution*).

Dari perspektif proses hukum, somasi ini memiliki nilai pembuktian yang kuat karena empat alasan pokok: (1) kronologis yang jelas menunjukkan tahapan upaya damai sebelum litigasi; (2) transparansi masalah yang mengidentifikasi pokok sengketa secara spesifik; (3) kesempatan berimbang dengan memberikan hak

jawab dan koreksi kepada Tergugat; serta (4) dokumentasi hukum yang menjadi alat bukti awal yang sah di pengadilan. Dalam konteks praktik bisnis yang sehat, somasi ini mencerminkan penerapan prinsip *good corporate governance* dalam penyelesaian sengketa, etika bisnis yang menjunjung tinggi penyelesaian secara kekeluargaan, kedewasaan dalam berlitigasi dengan memenuhi semua prosedur hukum, serta transparansi dan akuntabilitas dalam hubungan kontraktual.

Dengan demikian, somasi ini bukan sekadar pemenuhan syarat formal belaka, melainkan merupakan bukti nyata dari upaya sungguh-sungguh dan itikad baik Penggugat untuk menyelesaikan sengketa secara damai terlebih dahulu, sekaligus menjadi fondasi hukum yang kuat bagi gugatan yang diajukan ke pengadilan ketika upaya damai tersebut tidak membuahkan hasil. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum Indonesia yang mengedepankan penyelesaian sengketa secara musyawarah sebagai langkah pertama sebelum litigasi, sebagaimana diamanatkan dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi Mahkamah Agung.

Selain itu, perjanjian tertulis yang disertai dengan bukti-bukti pendukung seperti akta notaris atau kwitansi pembayaran akan mempermudah proses pembuktian di pengadilan. Akta notaris, sebagai dokumen yang memiliki kekuatan hukum otentik, memberikan kepastian dan validitas terhadap isi perjanjian, sehingga hakim dapat lebih mudah menilai kebenaran materiilnya. Sementara itu, kwitansi pembayaran atau bukti transaksi keuangan lainnya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat untuk membuktikan telah terjadinya pemenuhan kewajiban oleh salah satu pihak. Dokumen-dokumen pendukung semacam ini tidak hanya memperkuat posisi hukum para pihak, tetapi juga mempercepat proses persidangan karena pengadilan tidak perlu lagi memeriksa

kebenaran fakta secara mendalam. Dalam sistem hukum Indonesia, alat bukti tertulis seperti perjanjian yang dilegalisasi notaris bahkan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), sehingga dapat dijadikan dasar putusan tanpa perlu tambahan alat bukti lain, kecuali ada dugaan pemalsuan. Oleh karena itu, para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian sebaiknya selalu mendokumentasikan setiap tahap transaksi secara tertulis dan menyimpannya dengan baik untuk mengantisipasi sengketa di masa depan.

Ke depan, untuk mencegah terjadinya wanprestasi, sangat penting bagi pihak penyewa maupun pemilik properti untuk menyusun perjanjian secara lengkap dan profesional. Perjanjian sewa yang komprehensif harus mencakup klausul-klausul kritis, seperti ketentuan mengenai jangka waktu sewa, besaran dan cara pembayaran uang sewa, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta sanksi atau konsekuensi hukum jika terjadi pelanggaran. Selain itu, perjanjian juga perlu mengatur hal-hal teknis seperti perawatan properti, prosedur perpanjangan atau pengakhiran kontrak, serta mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan (misalnya melalui mediasi atau arbitrase).

Idealnya, perjanjian tersebut dibuat secara tertulis dengan bantuan notaris atau konsultan hukum untuk memastikan bahwa semua aspek telah diatur sesuai dengan ketentuan undang-undang, seperti KUHPdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Notaris. Dengan adanya perjanjian yang jelas dan rinci, risiko kesalahpahaman atau itikad buruk dari salah satu pihak dapat diminimalisir. Selain itu, jika suatu saat terjadi sengketa, dokumen perjanjian yang profesional akan menjadi alat bukti utama yang kuat di pengadilan, mempercepat proses penyelesaian dan melindungi hak-hak kedua belah pihak secara adil.

Penggunaan jasa notaris dapat menjadi pilihan yang bijak, karena akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan perjanjian di bawah tangan. Di samping itu, perlu pula dicantumkan sanksi yang tegas atas keterlambatan atau kegagalan pembayaran guna memberikan efek jera dan kepastian hukum⁸⁶. Bila terjadi perselisihan, mediasi dapat dijadikan alternatif penyelesaian sengketa sebelum menempuh pengadilan, karena sifatnya lebih efisien, murah, dan menjaga hubungan baik antara para pihak⁸⁷.

Kepatuhan terhadap isi perjanjian merupakan hal esensial dalam menjaga hubungan hukum yang harmonis dan menghindari dampak hukum yang merugikan. Dalam konteks hukum perjanjian Indonesia yang menganut sistem terbuka (*open system*) berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*), sehingga menimbulkan konsekuensi hukum yang mengikat dan wajib dipatuhi secara penuh. Kepatuhan ini tidak hanya bersifat formal, tetapi mencakup tiga dimensi utama: kepatuhan terhadap teks perjanjian (*textual compliance*), kepatuhan terhadap maksud dan tujuan perjanjian (*purposive compliance*), serta kepatuhan terhadap asas-asas umum hukum perjanjian (*principle compliance*).

Secara lebih rinci, pentingnya kepatuhan kontraktual dapat dianalisis dari berbagai aspek yang saling terkait. Dari aspek hukum, kepatuhan ini berfungsi

⁸⁶ Supiyanto, Alfin Dwi Novemyanto. (2023). "Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Bewijsgrond dan Remedy Penggugat pada Perkara Wanprestasi (Studi Putusan No 875/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.)". *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, Volume 2 No (4), Halaman 45–55.

⁸⁷ Ameliya Harahap, Delila Maya Sari Siregar, Pebriana Asina Panjaitan, Nabila Amanda Pulungan, Yosua Gabe Maruli Sijabat, Parlaungan Gabriel Siahaan, Sri Hadiningrum. (2023). "Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Kamar Kos yang Dilakukan oleh Mahasiswa Akibat Keterlambatan Pembayaran Berdasarkan Hukum Perdata". *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Volume 4 No (3), Halaman 123–130.

untuk mencegah terjadinya wanprestasi dan sengketa hukum yang berlarut-larut, menghindari tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian yang merugikan, memenuhi syarat sebagai pihak yang beritikad baik dalam hubungan hukum, serta menjaga reputasi hukum di mata mitra bisnis dan lembaga peradilan. Pada aspek bisnis, kepatuhan kontraktual berperan penting dalam menjaga kelangsungan dan kepastian usaha, memelihara hubungan bisnis yang saling menguntungkan dan berkelanjutan, mencegah gangguan pada rantai pasok dan operasional perusahaan, serta menjaga kepercayaan (*trust*) sebagai modal dasar dalam dunia usaha yang sangat bernilai. Sementara dari aspek ekonomi, kepatuhan ini membantu menghindari kerugian finansial akibat sanksi kontraktual, mencegah pemborosan sumber daya untuk penyelesaian sengketa yang tidak produktif, mempertahankan nilai perusahaan di mata investor, serta menjaga iklim investasi yang kondusif dan menarik bagi para pemodal.

Dalam konteks spesifik perjanjian sewa-menyewa lahan perkebunan seperti dalam kasus ini, kepatuhan kontraktual menjadi semakin krusial dan strategis mengingat beberapa faktor: (1) nilai ekonomis transaksi yang besar dan bernilai strategis bagi kedua belah pihak; (2) jangka waktu perjanjian yang panjang (*multi-years*) mengharuskan konsistensi dalam pelaksanaan; (3) kompleksitas operasional pengelolaan lahan perkebunan yang melibatkan banyak aspek teknis; serta (4) dampak sistemik terhadap berbagai pemangku kepentingan (*stakeholders*) mulai dari pekerja, pemerintah, hingga masyarakat sekitar. Dari perspektif hukum preventif, terdapat beberapa langkah konkret yang dapat dilakukan untuk memastikan kepatuhan kontraktual, antara lain: pemahaman mendalam terhadap

seluruh klausul perjanjian sebelum penandatanganan, sistem monitoring yang ketat terhadap pelaksanaan kewajiban, komunikasi aktif antara para pihak untuk mengantisipasi hambatan, penyelesaian cepat terhadap potensi pelanggaran sejak dini, serta dokumentasi tertib seluruh pelaksanaan perjanjian sebagai alat bukti apabila diperlukan.

Dengan demikian, kepatuhan terhadap isi perjanjian bukan hanya sekadar kewajiban hukum semata yang bersifat normatif, melainkan juga merupakan bentuk tanggung jawab bisnis dan etika profesional yang harus dijunjung tinggi dalam dunia usaha modern. Dalam kasus sengketa antara PT Perkebunan Nusantara II dan PT Barumun Padang Raya Langkat ini, ketidakpatuhan terhadap kewajiban kontraktual telah menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan berupa kewajiban pembayaran ganti rugi yang tidak kecil, yang sebenarnya dapat dihindari dengan pelaksanaan perjanjian yang lebih disiplin, profesional, dan penuh tanggung jawab. Putusan pengadilan dalam kasus ini hendaknya menjadi pelajaran berharga dan momentum refleksi bagi para pelaku bisnis, khususnya di sektor perkebunan, tentang pentingnya menjaga integritas kontraktual dalam setiap hubungan hukum sebagai bentuk implementasi *good corporate governance* dan praktik bisnis yang berkelanjutan.

Wanprestasi bukan hanya berdampak pada keuangan, tetapi juga pada reputasi pelaku, khususnya jika wanprestasi dilakukan oleh pihak korporat atau pelaku usaha. Dalam dunia bisnis, reputasi merupakan aset tak berwujud yang sangat berharga karena memengaruhi kepercayaan konsumen, mitra usaha, investor, dan institusi keuangan. Jika suatu perusahaan terbukti melakukan

wanprestasi—misalnya gagal memenuhi kewajiban pembayaran, mengingkari kontrak, atau tidak menyerahkan barang/jasa sesuai perjanjian—hal ini dapat menurunkan kredibilitas bisnis tersebut di mata publik.

Dampaknya bisa sangat luas, mulai dari sulitnya memperoleh pendanaan, penurunan nilai saham (bagi perusahaan terbuka), hingga hilangnya peluang kerja sama di masa depan. Selain itu, dalam era digital di mana informasi menyebar cepat, kasus wanprestasi dapat menjadi bahan pemberitaan negatif di media atau bahkan viral di platform sosial, memperburuk citra perusahaan. Bagi pelaku usaha kecil dan menengah (UKM), reputasi buruk akibat wanprestasi bahkan dapat mengancam kelangsungan usaha. Oleh karena itu, selain mematuhi aspek hukum dalam kontrak, korporat dan pelaku usaha perlu menerapkan manajemen risiko yang ketat, termasuk memastikan kemampuan pemenuhan kewajiban, menjaga komunikasi yang transparan dengan pihak terkait, dan segera menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan jika terjadi kendala. Dengan demikian, mereka tidak hanya terhindar dari sanksi hukum, tetapi juga menjaga kepercayaan stakeholder dan reputasi bisnis dalam jangka panjang.

Dalam dunia bisnis, reputasi sangat penting dan dapat memengaruhi kepercayaan mitra maupun kreditor. Reputasi yang baik tidak hanya dibangun melalui kinerja keuangan yang solid, tetapi juga melalui integritas dalam memenuhi setiap kewajiban kontraktual, transparansi dalam operasional, serta komitmen terhadap prinsip-prinsip bisnis yang beretika. Kepercayaan dari mitra bisnis, misalnya, akan memudahkan perusahaan dalam memperoleh syarat pembayaran

yang lebih fleksibel, akses ke jaringan pemasok yang lebih luas, atau peluang kolaborasi strategis.

Sementara itu, di mata kreditor dan institusi keuangan, reputasi yang baik dapat menjadi faktor penentu dalam persetujuan pembiayaan, besaran plafon kredit, atau tingkat suku bunga yang lebih kompetitif. Sebaliknya, sekali reputasi bisnis ternoda—misalnya karena keterlambatan pembayaran, kegagalan memenuhi kewajiban kontrak, atau praktik bisnis yang tidak fair—dampaknya bisa sangat sulit untuk diperbaiki. Dalam beberapa kasus, kerusakan reputasi bahkan dapat berujung pada penarikan dukungan oleh investor, pemutusan hubungan kerja sama oleh mitra, atau kesulitan mengajukan pembiayaan ke bank. Lebih jauh, di era digital saat ini, informasi negatif tentang sebuah perusahaan dapat dengan cepat menyebar melalui media sosial atau platform ulasan online, memperburuk citra bisnis dalam waktu singkat. Oleh karena itu, selain menjaga kinerja operasional dan keuangan, pelaku bisnis harus secara proaktif mengelola reputasi melalui komunikasi yang transparan, penyelesaian kewajiban tepat waktu, serta penyikapan yang profesional terhadap setiap masalah yang muncul.

Dengan demikian, perusahaan tidak hanya mampu mempertahankan kepercayaan stakeholder yang ada, tetapi juga membuka peluang untuk berkembang lebih besar di masa depan. Oleh karena itu, memahami akibat hukum dari wanprestasi dan menyusun perjanjian yang kuat secara hukum merupakan langkah preventif yang wajib dilakukan oleh setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa.

**C. Analisis Putusan Nomor. 375/Pdt.G/2023/PN. Mdn Terhadap Wanprestasi
Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Lahan Perkebunan**

Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn menegaskan pentingnya asas *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka seperti undang-undang. Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdara dan menjadi landasan utama dalam hukum kontrak di Indonesia.

Dalam putusan tersebut, pengadilan menekankan bahwa para pihak yang telah sepakat membuat perjanjian wajib memenuhi semua kewajiban mereka secara penuh dan bertanggung jawab, kecuali terdapat alasan hukum yang sah untuk pembatalan atau perubahan, seperti adanya *force majeure* atau cacat dalam kesepakatan (misalnya paksaan, penipuan, atau kekeliruan).

Putusan ini juga menggarisbawahi bahwa pengadilan akan memberlakukan sanksi hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi, termasuk ganti rugi atau pemaksaan eksekusi, untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Lebih jauh, putusan tersebut berfungsi sebagai yurisprudensi yang memperkuat praktik bisnis yang sehat, di mana para pelaku usaha diingatkan untuk lebih cermat dalam merancang dan melaksanakan perjanjian, serta tidak menganggap remeh konsekuensi hukum dari pelanggaran kontrak. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya menjadi acuan bagi penyelesaian sengketa serupa di masa depan, tetapi juga berperan sebagai edukasi hukum bagi masyarakat dan dunia usaha tentang pentingnya menghormati kesepakatan yang telah dibuat.

Dalam putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn, Pengadilan Negeri Medan

secara tegas menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena secara nyata tidak memenuhi kewajiban pokoknya untuk membayar uang sewa sebesar Rp194.392.600,- sebagaimana diatur dalam klausul perjanjian. Fakta persidangan menunjukkan bahwa Penggugat telah memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada Tergugat dengan mengirimkan surat teguran resmi (P-2 dan P-3) sebagai bentuk itikad baik dan pemenuhan asas kepatutan dalam hukum perjanjian. Namun demikian, Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya dalam tenggat waktu yang diberikan.

Atas dasar ini, Majelis Hakim secara bulat mengabulkan gugatan Penggugat dengan menjatuhkan tiga bentuk kewajiban kepada Tergugat: (1) pembayaran pokok sewa sebesar Rp194.392.600,- sebagai kewajiban utama yang wanprestasi; (2) pembayaran bunga moratorium (bunga keterlambatan) sebesar 0,5% per bulan yang dihitung sejak saat jatuh tempo pembayaran hingga putusan berkekuatan hukum tetap; dan (3) biaya perkara sebesar Rp277.981.418,- sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum total Tergugat. Perhitungan bunga selama 86 bulan (7 tahun 2 bulan) ini menunjukkan betapa lamanya Tergugat mengulur-ulur pemenuhan kewajiban, sekaligus menjadi preseden penting tentang konsekuensi hukum dari kelalaian dalam memenuhi kewajiban kontraktual. Putusan ini tidak hanya mengimplementasikan asas *pacta sunt servanda* secara konkret, tetapi juga menegaskan prinsip *restitutio in integrum* dalam hukum perdata yang bertujuan mengembalikan Penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut dipenuhi sebagaimana mestinya.

Permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan uang paksa

(*dwangsom*) ditolak oleh hakim karena tidak ada permohonan sita sebelumnya dan uang paksa tidak berlaku untuk kewajiban pembayaran uang. Penolakan ini sesuai dengan prinsip bahwa *dwangsom* tidak dapat dikenakan untuk kewajiban pembayaran uang, melainkan untuk kewajiban melakukan atau tidak melakukan sesuatu⁸⁸.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim secara komprehensif mendasarkan putusannya pada alat-alat bukti yang sah dan kuat menurut hukum acara perdata. Bukti utama yang menjadi dasar pernyataan wanprestasi adalah perjanjian tertulis (P-1) yang memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata, serta surat-surat teguran resmi (P-2 dan P-3) yang membuktikan bahwa Penggugat telah memberikan kesempatan dan peringatan yang memadai kepada Tergugat. Keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat semakin menguatkan fakta terjadinya wanprestasi, dengan menyatakan bahwa Tergugat memang secara nyata tidak memenuhi kewajibannya meskipun telah diperingati berkali-kali. Dalam menerapkan hukum, Hakim menunjukkan kearifannya dengan menggunakan hak *ex aequo et bono* untuk memberikan bunga moratorium sebesar 0,5% per bulan meskipun klausul ini tidak secara eksplisit diatur dalam perjanjian. Pertimbangan ini didasarkan pada prinsip keadilan proporsional dan Pasal 1266 KUHPerdata tentang kewajiban membayar ganti rugi, sebagai bentuk kompensasi atas kerugian ekonomi yang diderita Penggugat akibat keterlambatan pembayaran selama 86 bulan.

⁸⁸ Chintya. R.A.P., Wahyu. A. (2023). "Implementasi *Dwangsom* sebagai Upaya Paksa dalam Mewujudkan Kepastian Hukum bagi Pelaksanaan Putusan PTUN. Jurnal Birokrasi & Pemerintahan Daerah". Volume 5, No. 1. Halaman 70-79

Namun demikian, putusan ini mengandung kelemahan substantif karena tidak mengatur secara rinci mekanisme eksekusi apabila Tergugat tetap tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Kelalaian ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat dalam pelaksanaan eksekusi putusan, karena tidak adanya petunjuk jelas mengenai: (1) jangka waktu pelaksanaan pembayaran, (2) konsekuensi hukum jika Tergugat tetap tidak membayar, (3) mekanisme penyitaan aset Tergugat jika diperlukan, atau (4) kemungkinan pengajuan upaya paksa melalui penyitaan. Dalam praktik peradilan, ketiadaan klausul eksekusi ini berpotensi memicu sengketa lanjutan dan mengharuskan Penggugat mengajukan permohonan eksekusi terpisah, yang berarti tambahan biaya dan waktu. Idealnya, putusan semestinya memuat ketentuan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR, termasuk ancaman sita eksekusi jika Tergugat tidak memenuhi kewajibannya dalam waktu tertentu setelah putusan berkekuatan hukum tetap.

Kelemahan ini menunjukkan pentingnya kesadaran bagi para pihak yang berperkara, khususnya kuasa hukum Penggugat, untuk secara eksplisit memohonkan klausul-klausul eksekusi dalam petitum gugatan. Di sisi lain, hal ini juga menjadi catatan bagi dunia peradilan untuk lebih memperhatikan aspek implementasi putusan, tidak hanya pada aspek pertanggungjawaban hukum semata.

Secara keseluruhan, Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn menguatkan prinsip bahwa perjanjian yang dibuat secara sah harus ditepati, sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*. Putusan ini juga menyoroti pentingnya mencantumkan klausul bunga dalam perjanjian untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, asas *pacta sunt servanda*

merupakan prinsip fundamental yang menekankan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Prinsip ini memberikan kepastian hukum dan mendorong para pihak untuk memenuhi kewajiban mereka sesuai dengan isi perjanjian⁸⁹.

Namun, dalam praktiknya, penerapan asas ini dapat menghadapi tantangan, terutama ketika terjadi wanprestasi atau pelanggaran perjanjian oleh salah satu pihak. Dalam kasus seperti ini, peran hakim menjadi penting dalam menilai bukti dan menentukan ganti rugi yang adil bagi pihak yang dirugikan.

Selain itu, penting bagi para pihak untuk mencantumkan klausul-klausul penting dalam perjanjian, seperti klausul bunga dan sanksi atas wanprestasi, untuk memberikan kepastian hukum dan menghindari sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, perjanjian dapat berfungsi sebagai alat yang efektif dalam mengatur hubungan hukum antara para pihak.

Dalam hal terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pemenuhan kewajiban dan ganti rugi. Namun, proses ini dapat memakan waktu dan biaya, sehingga penting bagi para pihak untuk berusaha menyelesaikan sengketa secara damai melalui mediasi atau negosiasi sebelum menempuh jalur litigasi⁹⁰.

Dalam konteks ini, peran notaris juga penting dalam membantu para pihak membuat perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum. Dengan menggunakan

⁸⁹ Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). "Dasar Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian". *Jurnal Hukum Das Sollen*, Volume 9 No (2), Halaman 841-848.

⁹⁰ Pradini, Y. O., Simanungkalit, J. A. R., Heryadi, R., Allariksyah, M. S., & Siswajanthi, F. (2023). "Tantangan Pelaksanaan Sita Jaminan dalam Praktik Peradilan di Indonesia serta Perlindungan Hukum bagi Kreditur". *Jurnal Ilmiah Nusantara*, Volume 1, No 4. Halaman 341-354

jasa notaris, perjanjian dapat memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi di pengadilan, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi para pihak⁹¹.

Secara keseluruhan, Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn memberikan pelajaran hukum yang sangat berharga bagi dunia bisnis dan praktik kontrak di Indonesia. Pertama, putusan ini menegaskan kembali prinsip fundamental dalam hukum perjanjian bahwa setiap kewajiban yang telah disepakati secara sah harus dilaksanakan dengan itikad baik (*pacta sunt servanda*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata. Kedua, putusan ini secara jelas menunjukkan konsekuensi nyata dari wanprestasi, dimana Tergugat harus menanggung beban ganti rugi yang signifikan (mencapai Rp277.981.418) akibat kelalaiannya memenuhi kewajiban pembayaran sewa. Ketiga, putusan ini memberikan contoh konkret tentang peran aktif hakim dalam menegakkan keadilan kontraktual, tidak hanya terbatas pada apa yang secara eksplisit diatur dalam perjanjian, tetapi juga dengan menerapkan prinsip-prinsip keadilan seperti pemberian bunga moratorium sebagai bentuk kompensasi atas kerugian ekonomi.

Lebih dalam lagi, putusan ini menggarisbawahi beberapa aspek krusial dalam penyusunan kontrak: (1) pentingnya mencantumkan klausul-klausul detail mengenai mekanisme pembayaran, konsekuensi keterlambatan, dan sanksi wanprestasi; (2) nilai pembuktian dari surat teguran resmi dalam membuktikan itikad baik salah satu pihak; (3) kebutuhan akan klausul penyelesaian sengketa yang

⁹¹ Jamil, N. K., & Rumawi, R. (2020). "Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Hukum Perjanjian Indonesia". *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Volume 8 No (7), Halaman 1044-1054.

komprehensif, termasuk mekanisme eksekusi. Putusan ini juga menunjukkan bagaimana hakim dapat menggunakan kewenangannya secara proporsional untuk menyeimbangkan kepastian hukum dengan keadilan substantif, dalam hal ini dengan memberikan bunga moratorium meskipun tidak diatur dalam perjanjian.

Namun demikian, kasus ini juga menyoroti beberapa area perbaikan dalam sistem peradilan kita, khususnya mengenai pentingnya putusan yang tidak hanya menyatakan hak dan kewajiban, tetapi juga mengatur mekanisme implementasinya secara jelas. Pelaku bisnis dan praktisi hukum dapat mengambil pelajaran dari putusan ini untuk lebih cermat dalam merancang kontrak dan lebih proaktif dalam memenuhi kewajiban kontraktual, sementara penegak hukum dapat merefleksikan pentingnya putusan yang bersifat eksekutorial untuk benar-benar memberikan keadilan yang nyata bagi para pihak.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Perjanjian sewa menyewa tanah untuk lahan perkebunan memiliki kedudukan yang sah dan mengikat secara hukum jika memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan kausa yang halal. Dalam konteks hukum perdata internasional, perjanjian ini tunduk pada prinsip *lex loci contractus*, di mana hukum yang berlaku adalah hukum tempat perjanjian dibuat atau di mana objek perjanjian berada. Dalam kasus Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn, perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan dianggap sah karena memenuhi semua syarat tersebut dan objek perjanjian berada di Indonesia, sehingga hukum Indonesia yang berlaku.
2. Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan mengakibatkan konsekuensi hukum bagi pihak yang lalai, seperti kewajiban membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi secara paksa. Dalam Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn, Tergugat (PT Barumun Padang Raya Langkat) dinyatakan wanprestasi karena tidak membayar uang sewa sesuai perjanjian. Hakim memutuskan Tergugat wajib membayar pokok sewa sebesar Rp194.392.600 dan bunga moratorium 0,5% per bulan selama 86 bulan, total Rp277.981.418. Putusan ini menegaskan prinsip *pacta sunt servanda* bahwa perjanjian yang sah harus dipatuhi.

3. Dasar pertimbangan hukum Hakim dalam Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn didasarkan pada alat bukti sah yang membuktikan wanprestasi Tergugat, asas kepastian hukum dan keadilan dengan pemberian bunga moratorium, penolakan sita jaminan dan uang paksa karena tidak diajukan serta tidak berlaku untuk kewajiban pembayaran uang, dan prinsip itikad baik yang dilanggar Tergugat setelah somasi, namun memiliki kelemahan karena tidak mengatur mekanisme eksekusi apabila kewajiban tetap tidak dipenuhi.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dalam skripsi ini, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan untuk pengembangan penelitian lebih lanjut serta perbaikan sistem hukum terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan untuk perkebunan:

1. Penelitian ini memberikan kontribusi akademik dengan menganalisis konsep wanprestasi dalam hukum perdata melalui studi kasus nyata (Putusan No. 375/Pdt.G/2023/PN Mdn). Hasil penelitian dapat menjadi referensi bagi pengembangan teori wanprestasi, terutama dalam konteks perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan, serta memperkaya literatur hukum perdata terkait penerapan asas *pacta sunt servanda* dan pertimbangan hakim dalam menetapkan ganti rugi.
2. Penelitian ini memberikan implikasi praktis bagi berbagai pihak, di mana bagi praktisi hukum ditekankan pentingnya penyusunan perjanjian tertulis yang lengkap dengan klausul sanksi serta mekanisme penyelesaian sengketa guna meminimalkan risiko wanprestasi, sementara bagi pemilik lahan dan penyewa

penelitian ini menjadi panduan dalam memahami hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa serta langkah hukum yang dapat ditempuh, seperti somasi, gugatan perdata, atau mediasi jika terjadi pelanggaran, dengan tambahan rekomendasi untuk memanfaatkan jasa notaris dalam pembuatan perjanjian agar memperkuat kekuatan hukum sekaligus memudahkan proses pembuktian di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2015 *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional legal reform Program, Gramedia, Jakarta
- Faisal, dkk 2023 *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Harahap, M. Yahya. 2023. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Sinar Grafika
- Hasim Purba, 2023. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Leli Joko Suryono, 2015 *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Prenadamedia Group. hal 45
- P.N.H Simanjuntak, 2017 *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta; : Djambatan;
- R Subekti. 2017. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Cetakan 43. Jakarta: Balai Pustaka, 2017
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawaliipers,
- Soeroso. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

Subekti, 2015, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa

Yahman, 2015. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta

Yahman. 2019. *Cara Mudah Memahami Wanprestasi Dan Penipuan Dalam Hubungan*

Yahman. (2020). *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontraktual*. Jakad Publishing

Zainuddin Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Artikel, Majalah dan Jurnal Ilmiah

Abdul Hamid Safar, & Lucky Dafira Nugroho. (2025). Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan untuk Operasi Toko Kelontong Berdasarkan Pasal 1548 Kuhperdata. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*, Volume 4 No (1), halaman 358–363.

Albert. V., Lubis. M. Y., Zaidar., Azwar. T. K. D. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Adanya Cacat Kehendak (Willsgebrek) (Analisis Putusan Nomor 130/K/PDT/2017). *Jurnal Kajian Hukum*. Volume 3 Nomor 2, halaman 115-122

Alghadari, F., et al. (2021). Lease Agreement and Its Legal Implications in Business Transactions. *Journal of Business Law*, Volume 12 No (3), halaman 45-60

Ameliya Harahap, Delila Maya Sari Siregar, Pebriana Asina Panjaitan, Nabila Amanda Pulungan, Yosua Gabe Maruli Sijabat, Parlaungan Gabriel Siahaan, Sri Hadiningrum. (2023). Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi dalam

- Perjanjian Sewa Kamar Kos yang Dilakukan oleh Mahasiswa Akibat Keterlambatan Pembayaran Berdasarkan Hukum Perdata. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 123–130
- Anak Agung Dewi Utari, Yusika Riendy, Edi Sofwan. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *PLEDOI (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*, 1(1), 48–58
- Anggi Wirakusuma. 2025. "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Komersial Berdasarkan KUHPperdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah". *AKSIOMA : Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi* Vol 2 No 2.
- Anisa, Febiyona (2025) Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kebaya Online (Studi Di Sewa Kebaya Pesawaran Desa Kutoarjo Kecamatan Gedong Tataan). *Diploma Thesis, Uin Raden Intan Lampung*
- Azam, S., Mulhadi., Harianto. D. (2020). The Undue Influence Doctrine and Its Function in Consumer Financing Cases. *Jurnal Media Hukum*, Volume 27 No. 2, halaman 229-240.
- Bayu Dwi Prasetyo (2022) Tanggung Jawab Hukum Pengelola Situs Sewa Menyewa Online Dalam Hal Terjadi Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Barang Elektronik. *SI Thesis, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta*.
- Chintya. R.A.P., Wahyu. A. (2023). Implementasi Dwangsom sebagai Upaya Paksa dalam Mewujudkan Kepastian Hukum bagi Pelaksanaan Putusan PTUN. *Jurnal Birokrasi & Pemerintahan Daerah*. Volume 5No. 1 Februari 2023

- Donabella Juventia, Gunardi Lie. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan sebagai Tempat Usaha (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel). *Journal of Law, Education and Business*, 2(1), 1–10
- Fazriah, D. (2023). Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, Volume 1 No (02), halaman 1-25
- Gunadi, D. C. A., & Zakaria, T. M. (2018). Perancangan E-Marketplace Sewa-Menyewa sebagai Alternatif Bisnis di Era Digital. *Jurnal Teknik Informatika Dan Sistem Informasi*, Volume 4 No (2), halaman 281
- Hertanto, S., & Gunawan Djajaputra. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *UNES Law Review*, Volume 6 No (4), halaman 10368-10380
- Hutagalung, T. P., Badriyah, S. M., & Irawati, I. (2021). Kedudukan Perjanjian Kerjasama Notaris dengan Bank (Ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris). *Notarius*, Volume 14 No (1), halaman 356 – 367
- I Gede Yudi Arsawan. 2022. "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/Pdt/2016)". *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*. Vol 9 No 3.
- I Wayan Agus Vijayantera, 2020. “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis,” *Jurnal Komunikasi*

Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha. Vol 6 No 1.

Jamil, N. K., & Rumawi, R. (2020). Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Hukum Perjanjian Indonesia. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 8(7), 1044-1054

K. Merlin. 2023. "Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Gadai Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai". *Jurnal Mahasiswa FH Universitas Krisnadwipayana*, Vol 5 No 1.

Kalila, S. V. *et al.* 2025. "Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Sewa Menyewa". *Innovative: Journal Of Social Science Research*. Vol 5 No1

Kartika Miranda Putra. 2025. "Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup". *Jurnal Ilmiah Nusantara* Vol 2. No. 2

Kartini, K., & Markoni, M. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan dalam Jaminan Kredit. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, Volume 12 No 3, Halaman 912–922.

Linda Natalia. (2023). Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul Force Majeure Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko (Studi Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp). *Jurnal Notarius*, 6(2), 89–98

Manurung, C. T. B., Sirait, N. N., Siregar, M., & Sukarja, D. (2023). Kewenangan Mengadili dalam Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Joint Venture dalam Kegiatan Usaha Pengangkutan Laut . *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 2 No (3), halaman 219–234.

Muhammad Ridha. (2024). Praktik Sewa Menyewa Hotel Melalui Aplikasi Online:

- Tinjauan Hukum Positif. *YUDHISTIRA : Jurnal Yurisprudensi, Hukum Dan Peradilan*, Volume 2 No (1), halaman 13–19
- Musthofa R. Z., Amina. S. (2021). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (Ijarah) Tanah Kas Desa. *Al-Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business*, Volume 1 No (1), halaman 41-62.
- Ni Putu A. B. S., & I Wayan N, P. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol 8 No 8, halaman 1138-1147
- Nugroho Wahyu Novy Sri Suwan. 2021. “Ratio Decidendi Putusan Nomor 192/Pdt.G/2019/Pn. Sda Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Objek Bangunan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan”. *Undergraduate thesis*, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Nur Azza Morlin Iwanti, & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, Volume 6 No (2), halaman 361-351
- Pradini, Y. O., Simanungkalit, J. A. R., Heryadi, R., Allariksyah, M. S., & Siswajanthi, F. (2023). Tantangan Pelaksanaan Sita Jaminan dalam Praktik Peradilan di Indonesia serta Perlindungan Hukum bagi Kreditur. *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 1(4).
- Putra., Ria., Zico (2024). Analysis of Article 408 of the New Criminal Code: Human Rights Dynamics in Restricting Access to Contraception for Children. *Pakistan Journal of Criminology*. Vol. 16, No. 03.
- Purba, D., & Sembiring, R. (2022). Kajian Hukum Kontrak Sewa Alat Berat. *Jurnal*

Hukum Bisnis, Volume 8 No (2), halaman 112-125

Rahman, L., Kurnia, A. D., Bahri, S., & Ali Sopian, A. (2021). Tinjauan Ekonomi Syariah Dalam Sewa Menyewa Produk IndiHome Di PT. Telkom Kandatel Purwakarta. *EKSISBANK (Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan)*, Volume 5 No (1), halaman 98-113

Ramadhanty D. P., *et al* 2022. “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 560/Pdt.G/2020/Pn Sby)”. *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol 08 No. 4.

Reva Fitri. 2024. “Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perjanjian Sewa Menyewa Excavator dan Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Berdasarkan Ketentuan KUHPdata”. *Media Hukum Indonesia* Vol 4 No 4.

Rosa Yohanna Surbakti, C., Daren William Hermanto, Joshua Sabam Jonathan Hutagalung, & Piers Dickson. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Standar Kontrak Elektronik Pada Transaksi Online. *PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora*, Volume 4 No (3), halaman 4339–4350.

Sari, M., & Pratama, I. (2023). Leasing as an Alternative Financing in Indonesia. *Economic and Business Review*, Volume 15 No (1), halaman 78-92

Siregar, B., *et al.* (2022). Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa. *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 10 No (1), halaman 33-47

Syamsiah, D., Bao, R. M. B., & Yuliana, N. F. (2023). Dasar Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian. *Jurnal Hukum Das Sollen*, 9(2), 841-848

Sudjana, 2020. “Akibat Hukum Wanprestasi Dan Tanggung Jawab Para Pihak

- Dalam Transaksi Anjak Piutang,” *Jurnal Veritas et Justitia* . Vol 5 No 2.
- Supiyanto, Alfin Dwi Novemyanto. (2023). Perjanjian Sewa Menyewa sebagai Bewijsgrond dan Remedy Penggugat pada Perkara Wanprestasi (Studi Putusan No 875/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel.). *Jurnal Hukum dan HAM Wara Sains*, 2(4), 45–55
- Suwan, N.W.N.S. (2021). Ratio Decidendi Putusan Terhadap Wanprestasi. *Thesis UIN Malang*
- Vijayantera, I.W.A. (2020). Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 6(1), 210-225
- Vinny. A. 2023. “Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Antara Pemilik Tanah Dengan Penyewa Tanah di Jalan Hayam Wuruk Lorong Gerobak Kelurahan Talang Jauh (Studi Kasus Putusan No. 35/PDT.G/2022/PN JMB)”. *Skripsi. Universitas Batanghari*.
- Wargo, W., Kurniawan, K., Lestari, D., & Arsyad, M. A. (2024). Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Terhadap Sewa Menyewa Lapak. *Jurnal Al Mujaddid Humaniora*, Volume 10 No (1), halaman 37-44
- Widjaja, G., & Samsuto, S. (2024). Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa. *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah*, Volume 1 No 4, halaman 252-260.
- Wirakusuma, A. (2023). Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti. *AKSIOMA Journal*, 2(2), 155-170

C. Peraturan Perundang – Undangan

Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

Pasal 181 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement*

D. Internet

[https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian_\(politik\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Perjanjian_(politik)) diakses pada tanggal 11 Maret
pukul 12.00 WIB

<https://id.wikipedia.org/wiki/Perkebunan> diakses pada tanggal 11 Maret pukul
12.32 WIB

<https://kamushukum.web.id/arti-kata/wanprestasi/> diakses pada tanggal 11 Maret
pukul 12.36 WIB

LAMPIRAN I

KARTU BUKTI BIMBINGAN