

**ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA BANGUNAN YANG TIDAK DIPERPANJANG
NAMUN MASIH DITEMPATI
(STUDI PUTUSAN NOMOR 617/PDT.G/2022/PN MDN)**

SKRIPSI

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

Oleh:

**ALYAH
2106200304**



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



UMSU

Widyaiswara, Guru Besar, dan Dosen
Berkualitas dan Berprestasi

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

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/AN-PT/AK/P/PT/11/III/2023
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fh@umsu.ac.id [umsuamedan](https://www.facebook.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.instagram.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.youtube.com/channel/UCumsuamedan)



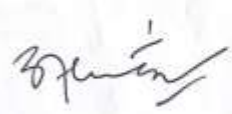
PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN YANG TIDAK
DIPERPANJANG NAMUN MASIH DITEMPATI (STUDI PUTUSAN
NOMOR 617/PDT.G/2022/PN MDN)

NAMA : ALYAH
NPM : 2106200304
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skrripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Sabtu Tanggal 13 September 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Irfan, S.H., M.Hum</u> NIDN: 0116036701	<u>Dr. Nurhilmayah, SH., M.H.</u> NIDN: 0014118104	<u>Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum</u> NIDN: 0014118104

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU

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



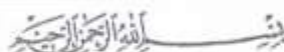
MAJELIS TERSIDIKKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Mendikan Tinggi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 27496/KRAN-PT/AK.Pg/PT/11/2004
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400-66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> hukum@umsu.ac.id [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)

Widyaiswara yang ditunjuk sebagai Sekretaris
Berkas dan pengantar



BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 13 September 2025, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ALYAH
NPM : 2106200304
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN YANG TIDAK DIPERPANJANG NAMUN MASIH DITEMPATI (STUDI PUTUSAN NOMOR 617/PDT.G/2022/PN MDN)

Dinyatakan:

- (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

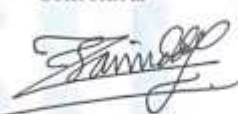
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


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


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

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. Nurhilmiah, SH., M.H.
2. Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum
3. Irfan, S.H., M.Hum

1.

2.



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

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1745/K/BAN-PT/AK/Pg/PT/HE/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id>

fabum@umsu.ac.id

[umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.tiktok.com/@umsu.medan)

[umsu.medan](https://www.youtube.com/channel/UC...)



PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara ujian Skripsi yang dilaksanakan pada Sabtu, tanggal 13 September Tahun 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

NAMA : ALYAH
NPM : 2106200304
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN YANG TIDAK DIPERPANJANG NAMUN MASIH DITEMPATI (STUDI PUTUSAN NOMOR 617/PDT.G/2022/PN MDN)

PENGUJI : 1. Dr. Nurhilmiyah, SH., M.H. NIDN: 0014118104
: 2. Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum NIDN: 0111116301
: 3. Irfan, S.H., M.Hum NIDN: 0116036701

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

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

Ditetapkan di Medan

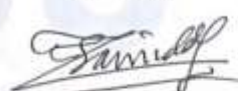
Tanggal, 13 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


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


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



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

Universitas Unggul Berprestasi Kepuasan Rekan Akademik Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/RSN-PT/AA/PP/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Bauri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umhu.ac.id>

lahum@umhu.ac.id

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)



BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : ALYAH
NPM : 2106200304
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA BANGUNAN YANG TIDAK DIPERPANJANG NAMUN MASIH DITEMPATI (STUDI PUTUSAN NOMOR 617/PDT.G/2022/PN MDN)

Dosen Pembimbing : IRFAN, S.H., M.Hum (NIDN. 0116036701)

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 08 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

Unggul / Cerdas / Terpercaya



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

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 17486/BAK-PTAH.Ppy/PTI/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ALYAH
NPM : 2106200304
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN YANG TIDAK
DIPERPANJANG NAMUN MASIH DITEMPATI (STUDI PUTUSAN
NOMOR 617/PDT.G/2022/PN MDN)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, September 2025

Pembimbing

(IRFAN, S.H., M.Hum)
NIDN: 0116036701

Unggul | Cerdas | Terpercaya



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-P/PT.111/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567
<http://hukum.umsu.ac.id> fabian@umsu.ac.id [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alyah
NPM : 2106200304
Program : Strata-I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Yang Tidak Diperpanjang Namun Masih Ditempati (Studi Putusan Nomor 617/PDT.G/2022/PN MDN)

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

Medan, September 2025
Saya yang menyatakan



Alyah



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

Akreditasi 1 unggul Berdasarkan Keputusan Timpan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/RAN-PT/AL/PT/PT/2021
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : ALYAH
NPM : 2106200304
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN YANG TIDAK DIPERPANJANG NAMUN MASIH DITEMPATI (STUDI PUTUSAN NOMOR 617/PDT.G/2022/PN MDN)
PEMBIMBING : IRFAN,S.H, M.Hum.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
01 Agustus 2025	Tugas Skripsi	
08 Agustus 2025	Perbaiki Skripsi	
11 Agustus 2025	Perbaiki Skripsi	
01 Agustus 2025	Perbaiki Skripsi	
27 Agustus 2025	Perbaiki Skripsi	
30 Agustus 2025	Perbaiki Skripsi	
04 September 2025	Apa diujikan	
	4/9/2025	

Diketahui
a.n. Dekan Fakultas Hukum

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

Dosen Pembimbing

(IRFAN,S.H, M.Hum.)
NIDN: 0116036701

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UNDANGAN UJIAN TUGAS AKHIR

Nomor : 1793/II.3.AU/UMSU-06/F/2025



Prog. Studi : Hukum
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Tebing Tinggi, (061) 6624567

Har/Tanggal : SABTU, 13 SEPTEMBER 2025
Waktu : 08.30 - 16.00

NO	NAMA/NPM	DOSEN PENGUJI TUGAS AKHIR		JUDUL TUGAS AKHIR	BAGIAN	KET.
		PEMBIMBING	PENGUJI UTAMA			
1	RISA NATLA AZZAHRA 1906200366	1 Irfan, S.H., M.Hum.	1 Assoc. Prof. Dr. Faisal Riza, S.H., M.H.	TINJAUAN KRIMINOLOGI TERHADAP ANAK YANG BERKENDARA TANPA SIM DI SMP NEGERI 5 KOTA MEDAN	HUKUM PIDANA	SKRIPSI
2	MUHAMMAD RIFYAN ANSORI BATUBARA 2106200151	1 Dr. H. Aslani Harahap, S.H., M.H.	1 Taufik Hidayat Lubis, S.S., S.H., M.H.	PERLINDUNGAN HUKUM PERDATA BAGI PROFESI GURU HONOR TERHADAP HAK UPAH DI BAWAH MINIMUM	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
3	TANIA HALYZA 2106200513	1 Assoc. Prof. Dr. R. Ali Murtomono, S.H., M.H.	1 Irfan, S.H., M.Hum.	UPAYA PENEGAKAN LINGKUNGAN LAUT DI INDONESIA: STUDI KASUS PENCEMARAN PERAIRAN OLEH KAPTEN KAPAL ASING	HUKUM PIDANA	SKRIPSI
4	ALYAH 2106200304	1 Irfan, S.H., M.Hum.	1 Dr. Tengku Erwin Syahbana, S.H., M.Hum.	ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN YANG TIDAK DIPERANJANG NAMUN MASIH DITEMPATI (STUDI PUTUSAN NOMOR 617/PDT.G/2022/PN.MDN)	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
5	RAY ANANDA KOTO 2006200430	1 Benito Asdhe Kadiyat MS., S.H., M.H.	1 Dr. Bisdan Sigalingging, S.H., M.H.	IMPLEMENTASI BANTUAN HUKUM OLEH ADVOKAT DENGAN STATUS DOSEN PEGAWAI NEGERI SIPIL (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 150/PUU-XII/2024)	HUKUM ACARA	SKRIPSI

Rektor
Prof. Dr. Muhammad Arifin, H., S.H., M.Hum.



Ketua
Dr. Faisal, S.H., M.Hum.



Sekretaris
Dr. Zainuddin, S.H., M.H.

- Catatan:
1. Peserta sidang diharapkan berpakaian rapi, bagi laki-laki berdas & jas warna hitam, perempuan berjilbab.
 2. Peserta sidang diharapkan hadir 30 menit sebelum acara dimulai, bila terlambat sidang yang bersangkutan diundi.
 3. Bagi peserta yang tidak hadir pada saat sidang berlangsung keabsahannya akan diundi.

Tekn. 32 m 1/14

Medan, 19 Rabi'ul Awwal 1447 H
11 September 2025 M

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji syukur panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wata'ala, karena berkat Taufiq dan Hidayah-Nya telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya serta tidak lupa shalawat beriring salam kepada nabi Muhammad Shallallahu'Alaihi Wasallam beserta keluarga dan para sahabat dan pengikutnya yang setia hingga akhir zaman.

Untuk itu dengan segala kerendahan hati dan ketulusan mengucapkan terima kasih yang istimewa kepada orang tua, Ayahanda Sucahyo dan Ibunda Sri Yuni yang telah memberi do'a, dukungan baik berupa moril maupun material dan kasih sayang kepada penulis sedari kecil hingga saat ini, yang sangat membantu untuk kuliah, banyak membantu baik membayar uang kuliah dari awal masuk sampai selesai dan mendapatkan gelar sarjana hukum dan terima kasih untuk semuanya berkat doa dan dukungan yang diberikan.

Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Ibu Dr. Nurhilmiah, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak

Irfan, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan masukan serta meluangkan waktunya untuk membimbing agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terima kasih kepada keluarga yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selama menjalani pendidikan perkuliahan, yakni Abang Rafly, Adek Zafar Ahmad, dan banyak lagi yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Terima kasih kepada sahabat terbaik penulis, Ocha Meydiana, Shakira Fasyah, Rizky Junizar, Farhan Ma'arif, Faroukh Amanda Yang slalu ada setiap suka dan duka penulis. Terima kasih sudah menjadi sahabat terbaik yang selalu memberi dukungan dan semangat. Terima kasih selalu bersedia mengulurkan tangan, tempat mendengarkan ceritaku, dan senantiasa menemani dalam keadaan sulit dan senang.

Terima kasih kepada teman seperjuangan di perjalanan masa perkuliahan, yakni Tiara Zulkarnain, Salwa Natasya, Nabila Zikri, Ayu Fahriza dan teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Terima kasih teruntuk pemilik Npm 218400047, yang telah menemani penulis dari awal bangku perkulihan sampai masa akhir perkuliahan, terima kasih atas perhatian, support, serta dukungan, terima kasih telah menjadi bagian perjalanan penulis hingga penyusunan skripsi.

Akhir kata mengucapkan terima kasih kepada banyak pihak yang berada di sekitar yang mungkin tidak disebutkan namanya dalam tulisan ini, tetapi telah membantu dengan doa. Semoga skripsi ini bermanfaat dan membuka wawasan

bagi semua pembaca di masa depan, serta diharapkan dapat menjadi lebih sempurna.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Medan, September 2025
Hormat Saya,
Penulis,

ALYAH
2106200304

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN YANG TIDAK DIPERPANJANG NAMUN MASIH DITEMPATI (STUDI PUTUSAN NOMOR 617/PDT.G/2022/PN MDN)

**ALYAH
2106200304**

Sewa menyewa bangunan merupakan bentuk perjanjian yang lazim terjadi dalam kehidupan masyarakat, namun tidak jarang menimbulkan sengketa apabila salah satu pihak, khususnya penyewa, melakukan wanprestasi seperti tidak membayar sewa, tidak mengosongkan bangunan setelah masa kontrak berakhir, atau merusak properti. Dalam praktiknya, pemilik bangunan sering kali mengalami kerugian akibat kelalaian tersebut. Oleh karena itu, penting untuk memahami dasar hukum wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUH Perdata serta mengkaji bentuk perlindungan hukum yang dapat digunakan oleh pemilik bangunan melalui mekanisme gugatan ke pengadilan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan yurisprudensi, termasuk Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn. Data dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis untuk mengetahui bagaimana pemilik bangunan dapat menempuh jalur hukum ketika penyewa melakukan wanprestasi. Studi ini juga menggali upaya penyelesaian melalui eksekusi pengosongan (*executie vonnis*), dengan merujuk pada ketentuan dalam Buku III KUH Perdata mengenai perikatan dan perjanjian, khususnya perjanjian sewa menyewa pada Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUH Perdata.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan penyewa yang tetap menempati bangunan setelah kontrak berakhir tanpa izin pemilik termasuk dalam wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum berupa gugatan ganti rugi dan perintah pengosongan. Dalam Putusan No. 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, majelis hakim menjatuhkan putusan pengosongan paksa serta menetapkan dwangsom terhadap tergugat. Hakim menerapkan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata tentang ganti rugi dan Pasal 1267 KUH Perdata mengenai pemenuhan perikatan atau penghentian hubungan hukum. Putusan ini selaras dengan asas *pacta sunt servanda* dan prinsip keadilan bagi pemilik bangunan sebagai pihak yang dirugikan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Sewa Menyewa, Perlindungan Hukum

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	5
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	6
B. Definisi Operasional	7
C. Keaslian penelitian.....	9
D. Metode Penelitian	12
1. Jenis Penelitian	13
2. Sifat Penelitian.....	14
3. Pendekatan Penelitian	14
4. Sumber Data Penelitian	15
5. Alat Pengumpul Data.....	16
6. Analisis Data.....	17
BAB II INJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Hukum Perjanjian	18
B. Hukum Sewa-Menyewa Properti.....	21
C. Putusan Hukum dan Implementasi di Indonesia.....	25
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	29
A. Alasan penyewa tetap menempati bangunan meskipun masa sewa telah habis dalam putusan No. 617/ PDT. G/2022/PN Mdn.....	29
B. Upaya pemilik bangunan jika si penyewa melakukan wanprestasi menurut hukum perdata	49
C. Analisis putusan hakim dalam perkara Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn	64
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hubungan hukum adalah landasan penting dalam menjaga keteraturan dan kepastian dalam interaksi sosial dan ekonomi masyarakat. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, hubungan hukum memastikan bahwa hak dan kewajiban para pihak yang terlibat diatur dengan jelas, sehingga tidak terjadi kesalahpahaman atau konflik, perjanjian sewa-menyewa memainkan peran strategis, terutama di kawasan urban dan bisnis, di mana properti menjadi komoditas bernilai tinggi. Kesepakatan ini memungkinkan pihak penyewa untuk memanfaatkan aset properti tanpa kehilangan hak milik pemilik. Dengan adanya aturan hukum yang mendasari perjanjian, para pihak mendapatkan jaminan bahwa hak mereka akan dihormati.¹

Hukum perdata, khususnya dalam bidang perikatan, memberikan dasar yuridis untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum dalam perjanjian yang dibuat oleh individu atau badan hukum. hukum ini melindungi para pihak dengan mengatur syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), yang mencakup kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.²

Hukum perdata menjamin bahwa penyewa memiliki hak atas penggunaan properti selama masa sewa, sementara pemilik tetap memiliki hak kepemilikan penuh atas aset tersebut. Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya,

¹ Yudhayana, S. W., & Aziz, A. S. 2024. Pentingnya Kesadaran Hukum Dalam Dinamika Sosial Di Masyarakat. *LEGALITAS: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 9(1), 79-96.

² *Ibid*

hukum perdata memberikan mekanisme untuk mengajukan tuntutan hukum, baik berupa ganti rugi maupun pembatalan perjanjian.

Wanprestasi adalah salah satu persoalan hukum yang sering terjadi dalam hubungan perjanjian, termasuk perjanjian sewa-menyewa. Pelanggaran ini terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati, seperti tidak membayar sewa tepat waktu, menempati properti melebihi masa kontrak, atau menggunakan properti tidak sesuai tujuan yang diperjanjikan. Dalam masyarakat modern yang kompleks, persoalan wanprestasi tidak hanya merugikan secara finansial tetapi juga dapat merusak hubungan sosial dan reputasi pihak-pihak yang terlibat. Persoalan ini menjadi relevan karena sering kali timbul akibat kurangnya pemahaman atas isi perjanjian atau ketidakpedulian terhadap konsekuensi hukum.³

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata, yang menjelaskan bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat melaksanakannya setelah diberikan peringatan (somasi). ketentuan ini mengacu pada prinsip bahwa perjanjian adalah suatu komitmen hukum yang mengikat para pihak. Wanprestasi dapat berupa tidak dilaksanakannya kewajiban sama sekali, terlambat memenuhi kewajiban, atau melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Dalam konteks sewa-menyewa properti, wanprestasi dapat berupa penyewa yang tidak mengosongkan properti setelah masa sewa berakhir atau tidak membayar kewajiban sesuai dengan waktu yang disepakati. Pemahaman terhadap definisi ini

³ I Ketut Oka Setiawan, Prof.dr.i Ketut Oka Setiawan, 2022, hukum perikatan, bumi aksara, halaman 16.

penting untuk menilai apakah tindakan dalam suatu perkara dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang sah secara hukum.⁴

Wanprestasi dalam hukum perdata dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis utama: (1) tidak memenuhi kewajiban, (2) terlambat memenuhi kewajiban, dan (3) melakukan sesuatu yang dilarang. Pertama, tidak memenuhi kewajiban terjadi ketika pihak yang berjanji tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan sama sekali. misalnya, penyewa tidak membayar uang sewa selama masa kontrak berjalan. Kedua, terlambat memenuhi kewajiban terjadi ketika pelaksanaan kewajiban dilakukan di luar tenggat waktu yang telah disepakati, seperti terlambat membayar sewa meskipun pada akhirnya dibayar. ketiga, melakukan sesuatu yang dilarang mencakup tindakan yang melanggar syarat dalam perjanjian, seperti menyewakan ulang properti kepada pihak lain tanpa izin pemilik. Ketiga jenis wanprestasi ini sering ditemukan dalam kasus perjanjian sewa-menyewa, termasuk dalam perkara Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, di mana tergugat tetap menempati properti meskipun masa sewanya telah berakhir.⁵

Pada perkara ini, penggugat telah menyewakan bangunan berupa rumah toko kepada tergugat berdasarkan perjanjian yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. namun, setelah masa sewa berakhir, tergugat tetap menempati bangunan tersebut tanpa izin, meskipun penggugat telah menolak memperpanjang perjanjian. Perbuatan tergugat dianggap sebagai wanprestasi karena melanggar ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.⁶

⁴ *Ibid*

⁵ Muhamad Sadi Is et, al, 2024, *Hukum perdata*, cv intelektual manifes media, jakarta, halaman 112.

⁶ Agus Yudha Hernoko, 2021, *Hukum Perjanjian*. N.p., Jakarta: Prenada Media, halaman 19.

Masalah utama dalam perkara ini adalah apakah tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tetap menempati bangunan setelah perjanjian sewa menyewa berakhir, dan apakah tindakan tersebut melanggar hukum sehingga mengakibatkan kerugian bagi penggugat. Selain itu, analisis hukum juga diperlukan untuk memahami sejauh mana tanggung jawab tergugat dalam mengganti kerugian materiel dan imateriel yang dialami penggugat.⁷

Penelitian ini memiliki urgensi yang tinggi karena perjanjian sewa-menyewa properti merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang umum terjadi di masyarakat. Kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian semacam ini sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa. Selain itu, hasil analisis ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum perdata di Indonesia, khususnya dalam menguatkan asas *pacta sunt servanda* sebagai prinsip dasar perjanjian.⁸

Beberapa sumber Al-quran yang menjadi pedoman Analisis hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa properti yang tidak diperpanjang namun masih ditempati (studi putusan nomor 617/pdt.g/2022/pn mdn) di antaranya yaitu QS. Al-Maidah (5:1):

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya:

"Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu."

Ayat ini menjadi dasar penting dalam hukum Islam bahwa setiap perjanjian yang telah disepakati harus dipenuhi. Dalam konteks perjanjian sewa-

⁷ *Ibid*

⁸ *Ibid*

menyewa, ayat ini menegaskan kewajiban pihak penyewa untuk mematuhi semua syarat dan ketentuan yang telah disepakati, termasuk kewajiban untuk mengosongkan properti setelah masa sewa berakhir. Jika penyewa tetap menempati properti tanpa izin setelah kontrak habis, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai pelanggaran janji atau wanprestasi. Prinsip ini menegaskan pentingnya menjaga amanah dalam hubungan muamalah demi menciptakan keadilan dan keteraturan di masyarakat.

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas penulis mengajukan sebuah penelitian dengan judul “Analisis hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa properti yang tidak diperpanjang namun masih ditempati (studi putusan nomor 617/pdt.g/2022/pn mdn)”

1. Rumusan Masalah

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

- a. Mengapa penyewa tetap menempati bangunan meskipun masa sewa telah habis dalam putusan No. 617/ PDT. G/2022/PN Mdn?
- b. Bagaimana upaya pemilik bangunan jika si penyewa melakukan wanprestasi menurut hukum perdata ?
- c. Bagaimana analisis putusan hakim dalam perkara Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas, jelas dan konkret serta relevan dengan rumusan masalah.⁹ Adapun tujuan dari penelitian ini:

- a. Untuk mengetahui tindakan pemilik bangunan terhadap penyewa yg tidak meninggalkan bangunan bangunan yang sudah habis masa sewa berdasarkan putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum yg timbul bagi penyewa, apabila penyewa tetap menempati bangunan menurut ketentuan dalam Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn.
- c. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara berdasarkan Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn.

3. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian diharapkan baik secara teoritis maupun praktis. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan Teoritis adalah faedah sebagai sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya. Sedangkan dari segi praktis, penelitian ini berfaedah sebagai kepentingan Negara, bangsa, masyarakat, dan Pembangunan.¹⁰

Adapun manfaat Penelitian ini sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memperkaya literatur mengenai hukum, memberikan panduan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian

⁹ Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman penulisan dan penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan:Pustaka Prima, halaman 5.

¹⁰ Ida Hanifah, dkk. 2024. "*Pedoman Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*". Medan : Pustaka Prima. halaman 16.

sewa-menyewa properti untuk memahami konsekuensi hukum terkait wanprestasi, khususnya jika properti tetap ditempati tanpa perpanjangan perjanjian, sekaligus menjadi referensi bagi pemilik properti dan penyewa dalam menyusun kontrak yang lebih jelas. Selain itu, analisis yang disajikan dapat digunakan oleh praktisi hukum, seperti pengacara atau mediator, dalam menangani kasus serupa, serta menjadi bahan edukasi bagi masyarakat untuk lebih memahami pentingnya menaati perjanjian hukum dan konsekuensi wanprestasi.

b. Manfaat Praktis

Temuan penelitian ini dapat digunakan untuk berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam memahami teori dan implementasi hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa properti. Dengan mengkaji Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, skripsi ini memberikan contoh konkret penerapan hukum oleh pengadilan sebagai bahan studi kasus yang relevan, sehingga memperkaya literatur akademik sekaligus memperkuat pemahaman teoretis dan praktis dalam pembelajaran hukum kontrak.

B. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang berhubungan antara definisi-definisi atau konsep khusus yang akan diteliti.¹¹ Untuk lebih memperjelas cakupan penelitian, beberapa konsep yang mendasar dioperasionalisasikan sebagai berikut:

¹¹*Ibid.*, halaman 5.

Yang dimaksud **Analisis hukum** dalam definisi operasional adalah suatu proses kajian sistematis terhadap norma hukum tertulis maupun tidak tertulis, termasuk undang-undang, yurisprudensi, doktrin, dan asas hukum, yang digunakan untuk menilai, menafsirkan, serta memberikan argumentasi terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Analisis ini tidak hanya berfungsi untuk memahami teks hukum secara normatif, tetapi juga menelaah penerapannya dalam praktik, sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang objektif mengenai keabsahan, kekuatan, serta implikasi hukum dari suatu tindakan atau peristiwa. Dengan demikian, analisis hukum diposisikan sebagai instrumen ilmiah untuk menjawab rumusan masalah penelitian hukum secara terukur dan dapat dipertanggungjawabkan.

Yang dimaksud **Wanprestasi** adalah suatu keadaan di mana salah satu pihak dalam sebuah perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati, baik dengan cara tidak melaksanakan kewajiban sama sekali, melaksanakan kewajiban secara tidak tepat waktu, melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Dalam konteks hukum perdata, wanprestasi dapat menimbulkan akibat hukum seperti pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau sanksi lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹²

Yang dimaksud **perjanjian sewa-menyewa properti** adalah suatu kesepakatan hukum antara pemilik properti (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak terkait penggunaan dan

¹² Adati, M. A. 2020. Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Lex Privatum*, 6(4).

penguasaan sementara atas properti tertentu, seperti rumah, apartemen, atau ruko, dengan imbalan pembayaran sewa selama jangka waktu yang telah disepakati. Perjanjian ini biasanya mencakup ketentuan mengenai durasi sewa, besaran sewa, tata cara pembayaran, pemeliharaan properti, serta aturan lain yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak selama masa perjanjian berlangsung.¹³

C. Keaslian penelitian

Permasalahan mengenai Analisis hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa properti yang tidak diperpanjang namun masih ditempati (studi putusan nomor 617/pdt.g/2022/Pn Mdn) bukanlah hal yang baru. Oleh karena itu penulis meyakini bahwa terdapat peneliti-peneliti yang mengangkat tajuk penelitian yang berkaitan dengan tajuk penelitian dari penulis sendiri. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Yang Tidak Diperpanjang Namun Masih Ditempati (studi putusan nomor 617/pdt.g/2022/pn mdn).”**

Apabila dilihat dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada Beberapa judul yang hampir mirip mendekati dengan penelitian yang saya susun ini, antara Lain:

1. Pada Skripsi berjudul "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum

¹³ Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. 2020. Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221-227.

Perdata." Jurnal ini ditulis oleh Mahalia Nola Pohan dan Sri Hidayani dari Universitas Medan Area, Medan, 2020. Skripsi ini membahas tentang perjanjian sewa menyewa dan fokus pada aspek hukum terkait wanprestasi atau pelanggaran kontrak dalam perjanjian tersebut. Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan di mana satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk menikmati suatu barang selama jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran yang telah disepakati. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian ini diatur dengan jelas, termasuk hak penyewa untuk menempati properti dan kewajiban membayar sewa, serta hak pemilik untuk menerima pembayaran dan mengambil tindakan hukum jika terjadi wanprestasi. Jurnal ini juga menyoroti bagaimana perjanjian sewa menyewa dapat berakhir sebelum waktunya jika terjadi wanprestasi. Dalam kasus wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki beberapa opsi, seperti menuntut pelaksanaan perjanjian, menuntut ganti rugi, atau pembatalan perjanjian. Selain itu, jurnal ini membedakan antara sewa tertulis dan sewa lisan, serta menekankan pentingnya kejelasan dalam perjanjian untuk mencegah sengketa hukum.

2. Pada Skripsi berjudul "Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung." Penulis dari jurnal ini adalah Sri Mega Susanti Viadolorosa Ninu, Mardi Candra, dan Gatut Hendro Tri Widodo. 2023. Sebuah studi kasus penting yang dibahas adalah sengketa antara PT. Wangsa Mitra Fantasi dan PT. Budi Kencana Megah Jaya terkait perjanjian sewa bangunan untuk taman bermain. Kasus ini

menggambarkan rangkaian peristiwa yang mengarah pada wanprestasi, di mana penghentian sepihak oleh penyewa menyebabkan kerugian material dan immaterial bagi pemberi sewa. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi melalui jalur hukum, menegaskan hak mereka atas kompensasi baik untuk kerugian nyata maupun kerugian non-material. Kesimpulan dari dokumen ini menyoroti pentingnya penegakan kontrak dalam menjaga kepercayaan dan akuntabilitas dalam transaksi komersial dan sosial. Penerapan prinsip hukum yang ketat, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mendukung pihak yang dirugikan untuk mencari pemulihan yang tepat melalui jalur hukum yang tersedia. Dengan demikian, dokumen ini tidak hanya berfungsi sebagai diskursus akademis tetapi juga sebagai panduan praktis untuk memahami implikasi wanprestasi kontraktual dalam lanskap hukum Indonesia.

3. Pada Skripsi berjudul Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko), yang ditulis oleh I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani, 2021, membahas aspek hukum terkait perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko). Penelitian ini bertujuan menjelaskan kepastian hukum dalam perjanjian sewa menyewa dan tanggung jawab hukum yang timbul akibat wanprestasi dalam pelaksanaannya. atikel ini menyoroti pentingnya kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sesuai dengan syarat-syarat sah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam perjanjian tersebut, kedua belah pihak memiliki hak

dan kewajiban yang jelas. Penyewa memiliki kewajiban membayar sewa sesuai kesepakatan dan menjaga fasilitas ruko, sedangkan pemilik bertanggung jawab menyerahkan ruko yang layak dan menjamin keamanan selama masa sewa. Penulis juga menekankan bahwa negosiasi dan pembuatan Memorandum of Understanding (MoU) merupakan langkah awal yang penting sebelum menyusun kontrak, untuk memastikan kelayakan dan menghindari konflik di masa depan. tanggung jawab hukum dalam kasus wanprestasi, seperti kegagalan memenuhi kewajiban dalam perjanjian, dapat menyebabkan tuntutan hukum berupa pelaksanaan kewajiban, ganti rugi, atau keduanya. Artikel ini menegaskan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak hanya melibatkan aspek ekonomi, tetapi juga konsekuensi hukum yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.

D. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Sistematis berarti dilakukan berdasarkan perencanaan dan tahapan-tahapan yang jelas. Metodologis berarti menggunakan cara tertentu dan konsisten, yakni tidak ada hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Sehingga mendapatkan hasil berupa temuan ilmiah berupa produk atau proses atau analisis ilmiah maupun argumentasi baru.¹⁴

Penelitian dalam bahasa Inggris disebut *research*, adalah suatu aktifitas “pencarian kembali” suatu kebenaran (*truth*). Pencarian kebenaran yang dimaksud

¹⁴Ishaq, 2023 ,*Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, halaman 11.

adalah upaya-upaya manusia untuk memahami dunia dengan segala rahasia yang terkandung didalamnya untuk mendapatkan solusi atau jalan keluar dari setiap masalah yang dihadapinya.¹⁵ Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

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

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian menurut soerjono soekanto membagi penelitian hukum menjadi dua macam, yaitu:

- a. Penelitian hukum nomatif; dan
- b. Penelitian hukum empiris ¹⁶

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

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

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

¹⁵ Zainuddin Ai, 2023 *Sosiologi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 13.

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

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

2. Sifat Penelitian

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

Dalam penelitian ini peneliti berusaha untuk mendeskripsikan mengenai Analisis hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa properti yang tidak diperpanjang namun masih ditempati (Studi Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/Pn Mdn).

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-undang (*statue approach*), Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis berbagai bahan hukum, baik bahan hukum primer seperti undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan, maupun bahan hukum sekunder

¹⁷ Jonaedi effendi 2022.*Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua*. Indonesia: Prenada Media. halaman 6.

seperti literatur hukum, jurnal, dan pendapat ahli hukum. yaitu pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua undang-undang dan pengaturan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁸

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini adalah data yang bersumber dari data primer dan sekunder yang terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yang bersumber dari Al-Quran dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazimnya disebut pula sebagai data kewahyuan. Bahwa penelitian ini penulis mencantumkan rujukan berupa *Q.S Surah al maidah 5:1* Sebagai dasar untuk mengkaji, menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.
- b. Data Sekunder yaitu data pustaka yang berhubungan dengan buku-buku, jurnal tentang hukum.¹⁹ Data sekunder terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yaitu:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

 - a) Pasal 1320 KUHPerdata: Menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.

¹⁸Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, 2024, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarat: PT. RajaGrafindo Persada, halaman.17-18.

¹⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin. 2021. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Edisi Satu. Cetakan Ketujuh. Jakarta: Rajawali Pers. halaman 119.

- b) Pasal 1454 - 1456 KUHPdata: Mengatur mengenai perjanjian sewa menyewa, termasuk hak dan kewajiban para pihak.
 - c) Pasal 1266 KUHPdata: Mengatur hak untuk memutuskan perjanjian karena wanprestasi.
 - d) Pasal 1365 KUHPdata: Menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian wajib memberikan ganti rugi.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari kepustakaan yang mencakup buku-buku, jurnal-jurnal, atau penelitian lain yang berkaitan dengan tema penelitian yang peneliti angkat.²⁰
 - 3) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia untuk menjelaskan maksud dan pengertian istilah istilah yang sulit diartikan.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*) untuk mengumpulkan bahan hukum sekunder, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, serta skripsi dan penelitian terdahulu yang relevan. Sumber ini digunakan untuk memperkuat analisis teoretis terhadap kasus yang dikaji.

²⁰ I Made Pasek Diantha. 2021. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta : Prenanda Media Group, halaman 152.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis kualitatif. Analisis Kualitatif yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul yang dibahas. Kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara para pihak berdasarkan kesepakatan.²¹ dalam kuhperdata, hukum perjanjian diatur mulai pasal 1233 hingga pasal 1456. salah satu prinsip utama dalam hukum perjanjian adalah asas konsensualisme, yaitu suatu perjanjian dianggap sah sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, sebagaimana diatur dalam pasal 1320 kuhperdata. unsur-unsur sah nya perjanjian meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, adanya objek tertentu, dan suatu sebab yang halal. dalam konteks sewa-menyewa properti, keempat unsur ini harus terpenuhi agar perjanjian memiliki kekuatan hukum.²²

Prinsip lain yang relevan adalah asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam pasal 1338 kuhperdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. kebebasan ini memungkinkan para pihak untuk mengatur isi perjanjian sesuai kebutuhan, sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. dalam perjanjian sewa-menyewa properti, asas ini memberikan keleluasaan untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, seperti durasi sewa, besaran biaya sewa, dan tata cara pengakhiran perjanjian.²³

²¹ Anshori Ilyas, 2021, *Kontrak Publik*, prenada media, halaman 21.

²² *Ibid*

²³ Salim. H.S. 2021, *Pengantar hukum perdata tertulis (BW)*, halaman 163.

Itikad baik merupakan prinsip fundamental yang harus dijunjung dalam pelaksanaan perjanjian, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Itikad baik menuntut para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan penuh tanggung jawab dan kejujuran. Dalam kasus sewa-menyewa properti, itikad baik menjadi penting untuk mencegah penyewa melanggar ketentuan, seperti tetap menempati properti setelah masa perjanjian berakhir tanpa persetujuan pemilik.²⁴

Berrbicara jika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian, seperti wanprestasi, hukum perdata memberikan konsekuensi hukum sesuai Pasal 1243 KUHPerdota. wanprestasi terjadi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, terlambat memenuhinya, atau melaksanakannya secara tidak sesuai dengan isi perjanjian. Dalam konteks penelitian ini, wanprestasi terjadi ketika penyewa tetap menempati properti meskipun perjanjian sewa tidak diperpanjang. Fakta hukum seperti ini harus dianalisis dengan memperhatikan isi perjanjian dan tindakan yang dilakukan para pihak.²⁵

Perjanjian sewa-menyewa properti diatur lebih rinci dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdota. Pasal 1548 menjelaskan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan atas suatu barang selama waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang disepakati. Fakta hukum yang relevan di sini adalah bahwa perjanjian sewa-menyewa memiliki durasi tertentu yang wajib dihormati oleh kedua belah pihak. Jika penyewa tetap tinggal di properti tanpa

²⁴ *Ibid*

²⁵ Susanti, E. (2023). *Hukum Perikatan: Pendekatan KUHPerdota dan Praktik Perjanjian*. Sinar Grafika, Jakarta. halaman 74.

perpanjangan perjanjian, tindakan tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap Pasal 1550 KUHPdata, yang mewajibkan penyewa mengembalikan barang setelah masa sewa berakhir.

Penyelesaian sengketa terkait wanprestasi dalam perjanjian diatur dalam Pasal 1246 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau tindakan lain yang diperlukan. Dalam kasus perjanjian sewa-menyewa properti, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi di pengadilan atau secara non-litigasi, seperti mediasi atau arbitrase. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn menjadi contoh bagaimana pengadilan menerapkan hukum dalam menyelesaikan kasus wanprestasi ini.²⁶

Dari sudut pandang hukum, keberlanjutan pemakaian properti tanpa perjanjian baru dapat dianalisis berdasarkan Pasal 1570 KUHPdata. Pasal ini menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa yang telah habis masa berlakunya, tetapi properti masih ditempati, harus dianggap diperpanjang sesuai dengan ketentuan sebelumnya, kecuali ada keberatan dari pihak pemilik. Dalam kasus penelitian, pemilik properti telah menyatakan keberatan, sehingga penyewa dapat dianggap melanggar hukum.

Selain aturan KUHPdata, relevansi hukum juga dapat dikaitkan dengan asas keadilan dan kepastian hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Dalam kasus wanprestasi, pengadilan tidak hanya menilai berdasarkan isi kontrak, tetapi juga mempertimbangkan dampak sosial dan

²⁶ Hasbullah, A. 2022. *Pengantar Hukum Perdata: Kontrak dan Perikatan di Indonesia*. Prenada Media, Jakarta. halaman 135.

ekonomi terhadap para pihak, sehingga keputusan yang diambil mencerminkan keadilan substantif.

Fakta hukum dalam Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn mencerminkan adanya pelanggaran oleh penyewa, di mana tindakan tersebut telah merugikan pemilik properti. Dalam putusan tersebut, hakim mempertimbangkan bukti perjanjian, waktu berakhirnya sewa, serta tindakan penyewa yang tetap menempati properti tanpa izin. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan memandang pentingnya kepatuhan terhadap isi perjanjian sebagai dasar untuk menjaga tertib hukum.

B. Hukum Sewa-Menyewa Properti

Hukum sewa-menyewa properti merupakan bagian dari hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara pemilik properti (lessor) dan penyewa (lessee) berdasarkan kesepakatan untuk memberikan hak penggunaan sementara atas suatu barang dengan imbalan pembayaran tertentu. Pasal 1548 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sewa-menyewa sebagai suatu persetujuan di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan atas suatu barang selama waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang disepakati. Fakta hukum yang timbul dari pengaturan ini adalah bahwa perjanjian sewa-menyewa selalu melibatkan tiga unsur utama, yaitu objek sewa, durasi sewa, dan pembayaran harga sewa.²⁷

Dalam konteks penelitian ini, objek sewa yang dimaksud adalah properti seperti rumah, apartemen, atau ruko. Properti sebagai objek sewa harus memenuhi

²⁷ Rahmatullah, H. 2020. *Hukum Sewa-Menyewa di Indonesia*. Deepublish, Yogyakarta. halaman 102.

syarat hukum, yaitu dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan fungsi yang disepakati. Unsur hukum lain adalah durasi sewa, yang menjadi inti dari hubungan sewa-menyewa. Pasal 1570 KUHPerdota menyebutkan bahwa ketika durasi sewa berakhir, penyewa berkewajiban untuk mengembalikan properti kepada pemiliknya. Namun, jika penyewa tetap tinggal di properti tanpa perpanjangan perjanjian, hal ini dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak pemilik.

Pasal 1550 KUHPerdota menetapkan kewajiban penyewa, termasuk menggunakan properti sesuai dengan tujuan yang disepakati dan mengembalikan properti dalam kondisi yang sama seperti saat diterima. Fakta hukum yang relevan dalam kasus ini adalah bahwa tindakan penyewa yang tetap menempati properti tanpa perpanjangan perjanjian dapat dianggap sebagai pelanggaran kewajiban untuk menyerahkan kembali properti. Selain itu, Pasal 1551 KUHPerdota juga memberikan hak kepada pemilik untuk membatalkan perjanjian jika penyewa tidak memenuhi kewajibannya.²⁸

Dari sisi hak pemilik, Pasal 1560 KUHPerdota menegaskan bahwa pemilik berhak menerima pembayaran sewa tepat waktu dan dapat menuntut ganti rugi jika penyewa melakukan pelanggaran. Dalam kasus penelitian, pemilik properti dapat menggunakan dasar hukum ini untuk menuntut kompensasi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi penyewa. Fakta hukum ini menegaskan bahwa hukum sewa-menyewa melindungi kepentingan kedua belah pihak, baik pemilik maupun penyewa, asalkan masing-masing pihak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian.

²⁸ Yulianti, A. 2019. "Tanggung Jawab Penyewa dalam Sewa-Menyewa Berdasarkan KUHPerdota: Studi Kasus di Pengadilan Negeri." *Jurnal Ilmu Hukum Indonesia*, 15(2), 145-155.

Selain ketentuan KUHPdata, hukum sewa-menyewa properti juga dapat dipengaruhi oleh peraturan daerah yang mengatur tata kelola properti dan perlindungan konsumen. Misalnya, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan dalam transaksi, termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa. Fakta hukum ini memberikan dasar bagi penyewa atau pemilik untuk menuntut haknya jika terdapat pelanggaran dalam perjanjian.²⁹

Pada situasi di mana penyewa tetap menempati properti setelah masa perjanjian berakhir, Pasal 1570 KUHPdata menyatakan bahwa tindakan ini dianggap sebagai perpanjangan perjanjian berdasarkan ketentuan sebelumnya, kecuali pemilik menyatakan keberatan. Dalam kasus penelitian ini, pemilik properti telah menyatakan keberatannya, sehingga tindakan penyewa dapat dianggap melawan hukum. Fakta hukum ini menjadi kunci dalam menganalisis wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa.

Selain itu, hukum sewa-menyewa properti juga berkaitan dengan asas keadilan yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Dalam konteks penelitian ini, asas keadilan harus menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara, terutama untuk menyeimbangkan kepentingan antara pemilik dan penyewa.³⁰

Fakta hukum yang relevan dari kasus penelitian ini adalah bahwa tindakan penyewa yang tetap menempati properti tanpa izin dapat menimbulkan kerugian

²⁹ Handayani, N. 2020. "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Properti: Implikasi Hukum dan Penyelesaian Sengketa." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 21(1), 89-101.

³⁰ Wicaksono, R. 2021. "Kajian Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa di Indonesia Berdasarkan Pasal 1548-1600 KUHPdata." *Jurnal Kajian Hukum*, 18(3), 210-223.

bagi pemilik, baik dalam bentuk kehilangan pendapatan dari penyewa baru maupun kerusakan properti. Hal ini sesuai dengan Pasal 1246 KUHPdata, yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Hakim dalam Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh pemilik, termasuk durasi pelanggaran dan kerugian finansial yang dialami.

Dalam konteks praktik, penyelesaian sengketa seperti ini dapat dilakukan melalui jalur litigasi di pengadilan atau non-litigasi, seperti mediasi. Fakta hukum dari putusan ini menunjukkan bahwa jalur litigasi sering menjadi pilihan utama dalam kasus wanprestasi, karena memberikan kepastian hukum melalui putusan pengadilan yang berkekuatan tetap. Namun, jalur non-litigasi dapat menjadi alternatif untuk menyelesaikan sengketa dengan biaya dan waktu yang lebih efisien.³¹

Sebagai kesimpulan, hukum sewa-menyewa properti memberikan kerangka kerja yang jelas untuk mengatur hubungan antara pemilik dan penyewa. Fakta hukum, unsur hukum, dan ketentuan undang-undang yang relevan memberikan landasan hukum yang kuat untuk menganalisis kasus wanprestasi dalam penelitian ini. Dalam Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, pengadilan menerapkan prinsip-prinsip hukum yang relevan untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat..

³¹ Nugraha, R. (2020). "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan KUHPdata: Perspektif Hukum dan Solusi." *Jurnal Hukum Progresif*, 14(2), 145-155.

C. Putusan Hukum dan Implementasi di Indonesia

Putusan pengadilan memainkan peran sentral dalam memberikan kepastian hukum dan menjamin keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa hukum. Dalam sistem hukum Indonesia, putusan pengadilan berfungsi untuk menegakkan hak-hak para pihak yang bersengketa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta memberikan solusi terhadap permasalahan hukum yang muncul. Dalam konteks skripsi ini, Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn menjadi fokus utama untuk menggali implementasi hukum perdata, khususnya terkait dengan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa properti yang tidak diperpanjang namun masih ditempati.³²

Putusan ini menyajikan contoh konkret bagaimana pengadilan menilai dan memutuskan suatu perkara yang melibatkan perjanjian sewa-menyewa properti yang berakhir tetapi penyewa tetap menempati properti tanpa adanya perpanjangan kontrak. Fakta hukum yang terkait dengan putusan ini adalah bahwa penyewa tidak mengembalikan properti setelah masa sewa berakhir, yang bertentangan dengan kewajiban hukum penyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa apabila sewa berakhir, penyewa harus mengosongkan properti dan menyerahkannya kepada pemilik. Dalam hal ini, pengadilan harus mempertimbangkan apakah perbuatan penyewa yang tetap menempati properti meskipun kontrak telah berakhir merupakan wanprestasi yang melanggar ketentuan perjanjian.³³

³² Widodo, B. 2020. "Analisis Yuridis Pelanggaran Perjanjian Sewa Properti Berdasarkan KUHPerdata." *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 19(1), 87-99.

³³ Lestari, A. 2021. "Penerapan Pasal 1570 KUHPerdata dalam Sengketa Sewa-Menyewa Properti." *Jurnal Penelitian Hukum*, 22(3), 234-245.

Unsur hukum yang menjadi dasar pengadilan dalam memutuskan perkara ini melibatkan beberapa ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), antara lain Pasal 1548 yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa, Pasal 1550 yang mengatur kewajiban penyewa, serta Pasal 1560 yang memberikan hak kepada pemilik untuk menuntut pembayaran sewa atau pembatalan perjanjian jika penyewa tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal wanprestasi, Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan bahwa jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian. Hal ini menjadi acuan utama dalam kasus tersebut.

Selain ketentuan KUHPerdata, undang-undang lainnya yang relevan dalam konteks ini adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang memberikan perlindungan terhadap konsumen dalam transaksi, termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa properti. Dalam hal ini, penyewa sebagai konsumen berhak mendapatkan perlindungan terhadap kesewenang-wenangan pemilik properti. Namun, jika penyewa melanggar ketentuan perjanjian, maka pemilik properti berhak untuk menuntut ganti rugi sesuai dengan haknya dalam perjanjian.³⁴

Fakta hukum lain yang penting adalah bahwa dalam perkara ini, pengadilan mempertimbangkan bahwa penyewa tetap menempati properti tanpa adanya persetujuan atau perpanjangan kontrak. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1570 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setelah berakhirnya perjanjian sewa, penyewa wajib mengembalikan properti kepada pemiliknya.

³⁴ Setiawan, A. 2020. "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Properti dan Implikasinya terhadap Pemilik dan Penyewa." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 17(2), 123-135.

Oleh karena itu, pengadilan perlu menilai apakah penyewa berhak untuk tetap menempati properti setelah masa sewa berakhir atau tidak. Dalam hal ini, pengadilan berperan untuk memberikan keputusan yang tegas agar hak pemilik properti terlindungi.

Selanjutnya, dalam memutuskan perkara ini, pengadilan juga harus mengacu pada asas keadilan, yang menjadi dasar dalam setiap proses peradilan di Indonesia. Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menjamin hak setiap orang atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Dalam konteks perkara ini, pengadilan harus menegakkan hak pemilik properti atas kewajiban penyewa yang tidak dilaksanakan, sekaligus memastikan bahwa keputusan yang diambil tidak merugikan salah satu pihak secara tidak adil.³⁵

Unsur hukum lainnya yang berhubungan dengan putusan ini adalah mengenai tanggung jawab penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa. Pasal 1551 KUHPerdara menyebutkan bahwa penyewa wajib untuk mengembalikan properti dalam kondisi semula setelah masa sewa berakhir. Fakta hukum yang muncul dari kasus ini adalah bahwa penyewa tetap menempati properti meskipun perjanjian telah berakhir, yang dapat dilihat sebagai pelanggaran terhadap kewajiban untuk mengosongkan properti. Dalam hal ini, pengadilan harus mengkaji apakah tindakan penyewa memenuhi kriteria wanprestasi dan jika ya, apakah pemilik berhak untuk menuntut kompensasi atau pembatalan perjanjian.³⁶

Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn juga mencerminkan bagaimana pengadilan Indonesia menerapkan prinsip keadilan substantif dalam memutus

³⁵ Tjahjadi, F. 2021. "Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan KUHPerdara." *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 78-88.

³⁶ Wahyuni, D. 2019. "Analisis Hukum Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Sewa-Menyewa Properti Berdasarkan KUHPerdara." *Jurnal Penegakan Hukum*, 10(3), 203-215.

perkara perdata. Dalam hal ini, pengadilan tidak hanya melihat ketentuan hukum secara formal, tetapi juga mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi yang mungkin timbul akibat tindakan wanprestasi penyewa. Dengan demikian, keputusan pengadilan berusaha untuk menjaga keseimbangan antara hak-hak pemilik dan penyewa.

Putusan pengadilan ini juga memperlihatkan praktik penerapan hukum di Indonesia, terutama terkait dengan sengketa perjanjian sewa-menyewa. Dalam kasus ini, pengadilan memberikan keputusan yang jelas mengenai kewajiban penyewa untuk mengosongkan properti setelah masa sewa berakhir, meskipun tidak ada perpanjangan kontrak. Hal ini penting sebagai pedoman bagi masyarakat, terutama bagi pemilik properti yang mungkin menghadapi situasi serupa.

Pengaruh putusan ini terhadap praktik hukum di Indonesia adalah penting untuk memberikan contoh bagaimana pengadilan menangani sengketa kontraktual yang melibatkan wanprestasi. Sebagai bentuk implementasi hukum, putusan ini memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai hak-hak pemilik properti dan kewajiban penyewa yang harus dipatuhi sesuai dengan ketentuan perjanjian yang telah disepakati.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Alasan Penyewa tetap Menempati Bangunan Meskipun Masa Sewa telah Habis dalam Putusan No. 617/ PDT. G/2022/PN Mdn.

Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, kreditur (dalam hal ini pemilik bangunan) dapat menuntut pemenuhan perikatan, pembatalan perjanjian, dan ganti rugi secara sekaligus. Penggugat dalam perkara ini menggunakan dasar tersebut untuk menuntut seluruh kerugian yang dialami, baik secara ekonomi maupun secara psikologis, akibat tindakan Tergugat yang menempati bangunan tanpa hak dalam jangka waktu lama.³⁷

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat telah memenuhi unsur sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Karena telah memenuhi syarat itu, maka perjanjian tersebut mengikat seperti undang-undang bagi para pihak sesuai Pasal 1338 KUH Perdata. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap isi perjanjian oleh penyewa berimplikasi langsung sebagai wanprestasi.³⁸

Terdapat beberapa Alasan penyewa tetap menempati bangunan meskipun masa sewa telah habis dalam putusan No. 617/ PDT. G/2022/PN Mdn, antara lain :

Pertama, penyewa tetap menempati bangunan karena adanya perbedaan penafsiran mengenai status hukum perjanjian sewa setelah berakhirnya masa

³⁷ Lilik Mulyadi, 2021, *Praktek Peradilan Perdata di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 145.

³⁸ Chairul Huda, 2020, *Dasar-Dasar Hukum Perdata*, Bandung: Fokusmedia, halaman 121.

berlaku. Dalam pandangan penyewa, perjanjian tidak serta-merta kehilangan kekuatan hanya karena lewat waktu, selama mereka masih melakukan kewajiban pokok, yaitu membayar uang sewa. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan pemahaman antara pihak penyewa dan pemilik mengenai kapan hubungan hukum dianggap benar-benar berakhir.³⁹

Kondisi ini dapat dipahami melalui Pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain, selama suatu waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang disanggupi. Bagi penyewa, selama pembayaran masih dilakukan, maka hubungan hukum dianggap tetap berjalan. Mereka menafsirkan “waktu tertentu” sebagai fleksibel selama ada persetujuan lisan atau tidak ada keberatan nyata dari pemilik.

Alasan ini tidak dapat diterima sepenuhnya. Pasal 1338 KUHPerdara menegaskan bahwa perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga apabila telah disepakati masa berakhirnya sewa, maka kontrak tersebut tidak berlaku lagi setelah lewat waktunya. Penyewa yang tetap menempati objek sewa setelah masa sewa habis tanpa perpanjangan tertulis jelas bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* dan berpotensi menimbulkan wanprestasi.⁴⁰

Kedua, faktor ekonomi menjadi alasan utama mengapa penyewa enggan mengosongkan bangunan. Bangunan yang disewa sering kali digunakan sebagai lokasi usaha, seperti rumah toko atau tempat hiburan, sehingga keberadaannya

³⁹ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

⁴⁰ Adati, M. A. (2023). Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Lex Privatum*, 6(4).

sangat vital dalam mendukung roda bisnis. Kehilangan tempat usaha berarti kehilangan pelanggan, jaringan, dan reputasi yang sudah terbangun. Oleh karena itu, penyewa memilih tetap bertahan meskipun perjanjian formal telah berakhir.

Alasan ekonomi ini sering dijadikan pembenar oleh penyewa untuk menunda pengosongan. Mereka menganggap bahwa kerugian finansial yang akan ditanggung lebih besar dibandingkan dengan risiko hukum akibat wanprestasi. Namun, alasan ekonomi tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk mengesampingkan kewajiban kontraktual, karena hukum perdata tidak mengenal alasan *force majeure* yang berbasis pada kesulitan ekonomi biasa, kecuali terjadi keadaan memaksa yang benar-benar tidak bisa dihindari (Pasal 1244–1245 KUHPerdata).⁴¹

Alasan berikutnya adalah keyakinan penyewa bahwa mereka telah beritikad baik karena tetap memenuhi kewajiban pembayaran. Menurut penyewa, pembayaran yang dilakukan setelah masa sewa habis dianggap sebagai bentuk perpanjangan diam-diam atau tacit renewal. Dalam praktik sehari-hari, hal ini memang sering terjadi, terutama apabila pemilik tidak segera menolak pembayaran atau tidak memberikan keberatan secara tegas.

Secara hukum, prinsip perpanjangan diam-diam tidak dikenal secara eksplisit dalam KUHPerdata Indonesia. Meski demikian, dalam beberapa praktik peradilan, terdapat pandangan bahwa penerimaan pembayaran setelah masa sewa habis dapat ditafsirkan sebagai persetujuan baru. Akan tetapi, apabila pemilik menolak dan telah melakukan somasi, maka dasar hukum penyewa untuk tetap bertahan menjadi gugur. Pasal 1339 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian

⁴¹ *Ibid* halaman 50

tidak hanya mengikat pada apa yang secara tegas disepakati, tetapi juga pada hal-hal yang secara kepatutan dan kebiasaan melekat.⁴²

Keberlanjutan pembayaran sewa tanpa adanya kontrak baru hanya dapat diakui apabila pemilik menyetujui secara nyata atau diam-diam. Dalam kasus ini, karena pemilik sudah menolak dan melayangkan somasi, maka dalih itikad baik dari penyewa tidak relevan lagi. Justru, keberlanjutan penempatan bangunan tanpa izin menjadi bentuk wanprestasi dan pelanggaran Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum.⁴³

Penyewa beralasan bahwa tidak ada tindakan nyata dari pemilik untuk segera mengosongkan bangunan setelah masa sewa habis. Dalam pandangan penyewa, sikap pasif atau ketidaktegasan dari pemilik merupakan bentuk persetujuan diam-diam untuk melanjutkan sewa. Hal ini yang membuat penyewa merasa tetap sah tinggal di lokasi tersebut.⁴⁴

Dari perspektif hukum, asumsi semacam ini bisa dijelaskan melalui asas kepatutan dan kebiasaan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1339 KUHPdata. Namun, Pasal tersebut harus dipahami dengan hati-hati. Ketidaktegasan pemilik tidak serta-merta dapat diartikan sebagai persetujuan baru, terutama jika pemilik secara tegas menyatakan keberatannya kemudian melalui somasi atau gugatan. Dengan kata lain, diamnya pemilik tidak bisa dijadikan dasar hukum yang sah untuk melanjutkan perjanjian.

⁴² Setiawan, A. (2020). "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Properti dan Implikasinya terhadap Pemilik dan Penyewa." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 17(2), 123-135.

⁴³ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

⁴⁴ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

Sikap penyewa yang mendasarkan tindakannya pada “diamnya pemilik” justru memperlemah posisi hukumnya. Begitu pemilik menyampaikan somasi, maka keberadaan penyewa di bangunan menjadi tidak sah lagi. Dari titik ini, penyewa dianggap melakukan wanprestasi, sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa debitur dianggap lalai dengan adanya surat perintah atau akta sejenis yang menyatakan kelalaian.

Hakim juga menimbang itikad buruk penyewa yang tetap menempati bangunan meski sudah diberi kesempatan dan peringatan secara sah. Tindakan tersebut tidak hanya merugikan secara finansial, tetapi juga menunjukkan niat untuk menguasai objek sewa secara tidak sah. Bahkan, dalam perjanjian disebutkan bahwa pemilik diberi hak untuk melakukan pengosongan secara paksa, menandakan bahwa klausul ini sudah diperjanjikan dan berlaku mengikat sejak awal.⁴⁵

Putusan ini juga menunjukkan bahwa dalam praktik hukum, penguasaan tanpa hak atas objek setelah kontrak berakhir tidak dapat dibenarkan dan akan berakibat hukum serius. Selain kewajiban membayar ganti rugi dan denda, Tergugat juga mendapat beban reputasi buruk karena dicatat dalam putusan sebagai pihak yang wanprestasi. Hal ini dapat merusak kredibilitas hukum mereka dalam perjanjian atau hubungan bisnis di masa mendatang.⁴⁶

Sehubungan dengan wanprestasi tersebut, Penggugat juga menuntut agar para Tergugat dihukum membayar ganti rugi materiil sebesar Rp260.000.000.

⁴⁵ Yusuf, Ade, 2020, “Eksekusi Perdata dan Masalah Hukum di Lapangan,” *Jurnal Hukum Eksekutorial*, Vol. 4, No. 4

⁴⁶ Safira, Tika, 2023, “Analisis Kasus 617/Pdt.G/2022/PN Mdn,” *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. 7, No. 1

Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perikatan, pembatalan perjanjian, dan/atau ganti rugi. Dalam hal ini, ganti rugi mencakup kehilangan potensi pendapatan sewa sebesar Rp60 juta selama dua tahun, serta biaya-biaya lain termasuk cicilan kepada pihak bank yang totalnya mencapai Rp200 juta. Nilai ini menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap perjanjian telah membawa kerugian ekonomi nyata bagi Penggugat.⁴⁷

Penggugat juga mengklaim kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000. Meskipun KUH Perdata tidak secara eksplisit membahas kerugian immateriil, pengajuan ini berdasarkan praktik perdata dan doktrin hukum, di mana dalam kondisi tertentu, ganti rugi immateriil dapat diberikan sebagai kompensasi atas tekanan psikis, perasaan tidak nyaman, dan ketidakpastian hukum. Hal ini diakui dalam putusan-putusan Mahkamah Agung terdahulu sebagai bentuk keadilan bagi pihak yang mengalami penderitaan non-finansial akibat wanprestasi pihak lain.⁴⁸

Penggugat juga menuntut denda keterlambatan berdasarkan klausul dalam perjanjian sewa. Sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam kontrak sewa menyewa, terdapat klausul bahwa keterlambatan pengosongan akan dikenakan denda Rp500.000 per hari. Karena para Tergugat menempati bangunan selama 263 hari setelah masa sewa berakhir,

⁴⁷Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

⁴⁸Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

maka total denda yang dituntut mencapai Rp131.500.000. Ini menunjukkan bahwa sanksi denda yang telah diperjanjikan sebelumnya dapat diberlakukan secara hukum.⁴⁹

Sebagai instrumen paksaan agar Tergugat mematuhi putusan, Penggugat menuntut uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 per hari jika putusan tidak segera dilaksanakan setelah *inkracht*. Meskipun *Dwangsom* tidak diatur secara eksplisit dalam KUH Perdata, praktiknya telah diterima dalam hukum perdata Indonesia melalui doktrin dan yurisprudensi, untuk memastikan bahwa putusan pengadilan tidak diabaikan dan memiliki kekuatan eksekutorial yang nyata.⁵⁰

Menjamin bahwa pelaksanaan putusan tidak menjadi hampa, Penggugat juga meminta agar dijatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta Tergugat. Hal ini didasarkan pada Pasal 227 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 1131 KUH Perdata yang mengatur bahwa semua harta debitur adalah jaminan untuk pelunasan utangnya. Dengan demikian, penyitaan sementara ini penting agar harta Tergugat tidak dialihkan selama proses hukum berjalan.⁵¹

Penggugat memohon agar putusan majelis hakim dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Ini bertujuan agar eksekusi putusan tetap dapat dilakukan meskipun ada upaya hukum seperti banding atau kasasi. Secara

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

⁵¹ Bambang Sugeng, 2022, *Asas-Asas Umum Perikatan Perdata*, Jakarta: Rajagrafindo, Halaman. 132

hukum, hal ini dapat diberikan hakim jika putusan memenuhi unsur keadilan mendesak dan potensi kerugian yang tidak dapat dipulihkan.⁵²

Seluruh dalil hukum yang diajukan Penggugat didasarkan pada asas *pacta sunt servanda*, yaitu asas bahwa perjanjian yang telah disepakati secara sah harus dipatuhi. Asas ini ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang menjadi pondasi setiap hubungan hukum dalam perjanjian perdata, termasuk dalam kontrak sewa menyewa. Ketidakpatuhan Tergugat terhadap isi kontrak, termasuk perintah pengosongan, telah mencederai prinsip dasar ini.⁵³

Seluruh tuntutan yang diajukan Penggugat dan dalil-dalil hukum yang mendasarinya, jelas bahwa tindakan Tergugat yang tetap menempati bangunan tanpa dasar hukum telah menimbulkan akibat hukum yang serius. Tidak hanya harus mengembalikan bangunan dan membayar ganti rugi, tetapi juga menanggung kewajiban denda dan *Dwangsom*, serta risiko reputasi buruk secara hukum. Semua ini mencerminkan perlindungan hukum yang diberikan oleh sistem hukum perdata Indonesia terhadap pihak yang haknya dilanggar.⁵⁴

Majelis Hakim menyatakan bahwa tindakan para penyewa (CV. Setia Laju Sejahtera dan para pengurusnya) yang tetap menempati bangunan setelah masa kontrak sewa berakhir adalah bentuk wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum. Hal ini dikarenakan dasar hubungan hukum antara Penggugat dan para Tergugat adalah perjanjian sewa menyewa yang sah menurut hukum perdata.

⁵² Dewantara, Aditya, 2021, "Analisis Kritis terhadap Putusan Sewa-Menyewa," *Jurnal Putusan dan Peradilan*, Vol. 8, No. 1

⁵³ Saputra, Jodi, 2022, "Pertimbangan Hukum dalam Putusan Hakim," *Jurnal Teori Hukum*, Vol. 6, No. 3

⁵⁴ Enny Nurbaningsih, 2021, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press, halaman 101.

Dalam sistem hukum perdata, apabila telah ada perjanjian tertulis dan sah antara para pihak, maka sengketa yang timbul akibat pelanggaran isi perjanjian dikualifikasikan sebagai wanprestasi, bukan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.⁵⁵

Penilaian bahwa penyewa melakukan wanprestasi didasarkan pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Dalam perkara ini, telah ada Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 21 September 2018, yang secara jelas mengatur bahwa masa sewa berakhir pada 20 September 2020. Klausul dalam perjanjian bahkan mencantumkan batas waktu 7 hari setelah berakhirnya masa sewa untuk mengosongkan bangunan. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka penyewa dapat dikenakan denda dan pengosongan secara paksa dapat dilakukan oleh penyewa dengan bantuan aparat keamanan.⁵⁶

Ketidakpatuhan para Tergugat untuk mengosongkan bangunan setelah masa kontrak berakhir dan setelah diberi peringatan (somasi) sebanyak tiga kali membuktikan bahwa mereka tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian. Menurut Pasal 1243 KUH Perdata, wanprestasi terjadi jika debitur (dalam hal ini penyewa) tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan atau teguran. Dalam konteks ini, Tergugat tetap menempati bangunan secara terus-menerus tanpa dasar hukum, sehingga telah memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana dimaksud oleh pasal tersebut.⁵⁷

⁵⁵ *Ibid*

⁵⁶ Wulandari, Intan, 2023, "Asas Pacta Sunt Servanda dalam Praktik," *Jurnal Asas Hukum*, Vol. 9, No. 2

⁵⁷ Herlien Budiono, 2022, *Ajaran Umum Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 108.

Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban dalam perikatan, pihak lainnya dapat memilih antara menuntut pelaksanaan perjanjian, pembatalan perjanjian, dan ganti rugi. Dalam kasus ini, Penggugat tidak hanya menuntut pengosongan objek, tetapi juga menuntut ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil, serta denda sesuai perjanjian. Ini adalah bentuk penerapan Pasal 1267 yang menekankan hak kreditur (penyewa) untuk memilih bentuk pemulihan hukum yang sesuai.⁵⁸

Majelis Hakim menilai bahwa tindakan para Tergugat yang tetap menempati bangunan menunjukkan itikad buruk, terutama karena tindakan tersebut dilakukan setelah berakhirnya masa sewa, setelah somasi, dan bahkan setelah perjanjian tidak diperpanjang. Itikad buruk dalam konteks ini memperkuat penilaian bahwa para Tergugat tidak hanya melanggar hukum kontrak, tetapi juga berusaha untuk mengambil keuntungan secara sepihak dari harta milik pihak lain. Oleh karena itu, hakim menjatuhkan sanksi berupa kewajiban membayar ganti rugi, denda keterlambatan, dan uang paksa harian (*Dwangsom*) untuk memberikan efek jera dan perlindungan maksimal kepada pemilik bangunan.⁵⁹

Jika tindakan penyewa dinilai sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka dasar hukumnya akan berada pada Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian. Namun karena terdapat perjanjian yang sah antara pihak-pihak, maka dasar hukum gugatan bukanlah Pasal 1365, melainkan Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUH

⁵⁸ K. Wantjik Saleh, 2020, *Pengantar Hukum Perdata*, Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman 98.

⁵⁹ *Ibid*

Perdata. Artinya, hakim tidak melihat adanya pelanggaran terhadap norma umum masyarakat, tetapi terhadap perjanjian kontraktual yang sah dan mengikat.⁶⁰

Kesimpulannya, dalam perkara ini, para Tergugat dianggap melakukan wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum. Penegasan ini penting untuk membedakan mekanisme penyelesaian dan dasar hukum yang digunakan. Wanprestasi merupakan pelanggaran terhadap isi perjanjian yang telah disepakati, dan oleh karenanya penyelesaiannya pun bersumber dari ketentuan dalam Buku III KUH Perdata mengenai perikatan.⁶¹

Putusan ini menjadi contoh penting bagaimana ketentuan-ketentuan perdata digunakan secara sistematis untuk melindungi hak-hak pihak yang dirugikan karena perjanjian yang tidak dihormati oleh salah satu pihak. Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, salah satu inti sengketa adalah ketidakpatuhan penyewa dalam mengosongkan bangunan setelah masa kontrak sewa berakhir. Dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak, telah ditentukan bahwa masa kontrak berlangsung selama dua tahun dan berakhir pada tanggal 20 September 2020.⁶²

Pasal 11 dalam perjanjian sewa menyewa secara eksplisit menyebutkan bahwa apabila setelah tujuh hari masa sewa berakhir penyewa tidak mengosongkan bangunan, maka pemilik berhak melakukan pengosongan secara paksa dan mengenakan denda harian sebesar Rp500.000. Ketentuan ini merupakan bagian dari klausul penalti kontraktual yang lazim dijumpai dalam

⁶⁰ Siti Sundari Rachman, 2023, *Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Litigasi*, Jakarta: Mitra Wacana Media, halaman 99.

⁶¹ *Ibid*

⁶² Khairunnisa, Laila, 2021, "Bukti Sah dan Penilaian Hakim," *Jurnal Pembuktian dan Perdata*, Vol. 7, No. 1

perjanjian sewa, yang bertujuan untuk memberi tekanan hukum agar penyewa tunduk pada kewajibannya. Ketika penyewa tetap mengabaikan klausul tersebut, berarti mereka tidak hanya melanggar hukum kontrak, tetapi juga merugikan secara ekonomi pihak pemilik bangunan.⁶³

Berbicara konteks hukum perdata Indonesia, hal ini jelas termasuk dalam pengertian wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa seorang debitur dianggap wanprestasi apabila tidak memenuhi kewajibannya setelah diberikan peringatan secara patut. Dalam perkara ini, penyewa telah diberikan somasi sebanyak tiga kali, namun tetap tidak mengosongkan bangunan. Maka secara hukum, syarat formal untuk menyatakan wanprestasi telah terpenuhi.⁶⁴

Tindakan penyewa yang tetap menempati bangunan tanpa dasar hukum setelah kontrak berakhir dapat dikualifikasikan sebagai penguasaan tanpa hak atau “*detentie onrechtmatig*” dalam doktrin hukum perdata. Meskipun hubungan awal antara pemilik dan penyewa berdasarkan perjanjian, setelah kontrak berakhir tanpa perpanjangan, maka keberadaan penyewa dalam bangunan tersebut tidak lagi didukung oleh hak hukum. Ini mengakibatkan kerugian bagi pemilik, baik dalam bentuk hilangnya potensi pendapatan sewa maupun gangguan atas kepemilikan sah atas bangunan tersebut.⁶⁵

Majelis hakim dalam putusannya juga mempertimbangkan bahwa pengabaian terhadap kewajiban pengosongan tersebut mencerminkan itikad buruk

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ Bambang Poernomo, 2020, *Penegakan Hukum dan Peradilan Perdata*, Yogyakarta: Liberty, halaman 156.

⁶⁵ Ramadhan, Aldi, 2020, “Teori Wanprestasi dalam Konteks Praktik,” *Jurnal Teori dan Praktik Perdata*, Vol. 5, No. 2

dari para Tergugat. Hal ini tidak hanya merugikan secara materiil, tetapi juga berdampak pada ketenangan psikologis dan keberlangsungan hak milik Penggugat. Itikad buruk ini menjadi pertimbangan penting dalam penjatuhan sanksi immateriil sebesar Rp10 miliar oleh majelis hakim, sebagai bentuk kompensasi atas kerugian moril yang diderita Penggugat.⁶⁶

Penting pula untuk dicatat bahwa Pasal 1338 KUH Perdata memberikan landasan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Ketika para penyewa tetap berada di lokasi tanpa izin, padahal isi kontrak mengatur kewajiban pengosongan dan sanksi keterlambatan, maka mereka telah melanggar hukum yang mengikat secara perdata. Oleh karena itu, tindakan mereka tidak hanya tidak sah, tetapi juga menimbulkan tanggung jawab untuk membayar denda dan ganti rugi sesuai yang telah disepakati.⁶⁷

Hakim juga menilai bahwa pengosongan paksa dapat dilakukan karena sudah diatur dalam kontrak dan ditegaskan kembali dalam putusan pengadilan. Ini berarti secara hukum, Penggugat dapat meminta bantuan dari aparat atau pengadilan untuk melaksanakan eksekusi putusan. Dalam konteks ini, ketentuan pengosongan tidak hanya bersifat administratif, tetapi sudah menjadi bagian dari pemenuhan kewajiban hukum yang dikuatkan oleh putusan pengadilan yang sah.⁶⁸

Wanprestasi ini menjadi semakin kuat secara hukum karena para Tergugat telah disomasi sebanyak tiga kali oleh Penggugat, namun tetap tidak mengosongkan bangunan. Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan bahwa

⁶⁶ *Ibid*

⁶⁷ Rahayu Hartini, 2022, *Dasar Hukum Eksekusi dalam Perdata*, Surabaya: LaksBang Pressindo, halaman 75.

⁶⁸ *Ibid*

seseorang dapat dituntut ganti rugi jika tidak memenuhi prestasi setelah diberikan peringatan atau somasi. Dalam hal ini, telah terpenuhi unsur somasi dan ketidakpatuhan, sehingga tindakan Tergugat memenuhi syarat wanprestasi secara hukum.⁶⁹

Pelanggaran tersebut juga menunjukkan bahwa penyewa tidak menunjukkan itikad baik dalam menjalankan kewajiban hukumnya. Padahal, Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketika penyewa tetap menempati bangunan meskipun tahu masa kontrak telah berakhir dan sudah diperingatkan, maka dapat dianggap bahwa penyewa dengan sengaja mengabaikan hak pemilik.

Penguasaan bangunan di luar masa sewa juga menimbulkan kerugian ekonomi bagi pemilik bangunan. Selama bangunan tersebut tetap dihuni oleh penyewa, Penggugat kehilangan kesempatan untuk menyewakan bangunan kepada pihak lain atau menggunakannya untuk kepentingan sendiri. Hal ini menjadi dasar permintaan ganti rugi materiil dalam gugatan, sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian dan/atau ganti rugi.⁷⁰

Kerugian ini tidak hanya bersifat materiil tetapi juga immateriil, yakni terganggunya ketenangan hidup, munculnya tekanan psikis, dan ketidakpastian terhadap aset milik pribadi. Dalam praktik peradilan, meskipun KUH Perdata tidak mengatur secara eksplisit tentang ganti rugi immateriil, namun hakim dapat

⁶⁹ Husni Thamrin, 2021, *Hukum Eksekusi Perdata di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia, halaman 112.

⁷⁰ Rachman, Anwar, 2023, "Kesesuaian Putusan dengan Yurisprudensi," *Jurnal Analisis Yurisprudensi*, Vol. 6, No. 1.

menjatuhkan ganti rugi tersebut jika ada alasan yang cukup kuat berdasarkan prinsip keadilan.⁷¹

Dalam kontrak sewa yang telah disepakati para pihak, disebutkan pula bahwa keterlambatan dalam mengosongkan bangunan akan dikenai denda keterlambatan (*penalty*) sebesar Rp500.000 per hari. Denda ini bukan sekadar bentuk sanksi moral, tetapi merupakan komponen kewajiban kontraktual yang diperbolehkan dalam hukum perdata, dan memiliki kekuatan hukum berdasarkan asas *freedom of contract*.⁷²

Para Tergugat tidak hanya dapat dianggap wanprestasi, tetapi juga menimbulkan kewajiban hukum tambahan berupa denda dan pengosongan paksa. Tindakan pengosongan paksa diperbolehkan secara hukum jika telah diatur sebelumnya dalam perjanjian dan dikuatkan dengan putusan pengadilan. Hal ini juga mengacu pada Pasal 1267 KUH Perdata, yang memberi hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemutusan kontrak dan sanksi atas kelalaian pihak lainnya.⁷³

Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, akibat hukum yang paling utama bagi penyewa atas kelalaiannya mengosongkan bangunan setelah masa sewa berakhir adalah perintah pengosongan paksa. Putusan ini sejalan dengan bunyi Pasal 11 dalam perjanjian sewa menyewa, yang menyatakan bahwa apabila penyewa tidak mengosongkan bangunan dalam waktu tujuh hari setelah masa sewa habis, maka pemilik berhak melakukan pengosongan bahkan dengan

⁷¹ Sarlito Sarwono, 2023, *Hukum Perdata Modern Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, halaman 114

⁷² *Ibid*

⁷³ Melani, Siska, 2022, "Evaluasi Keadilan Putusan Perdata," *Jurnal Sosio-Hukum*, Vol. 4, No. 3.

bantuan aparat keamanan. Ketentuan ini kemudian ditegaskan dan dikuatkan oleh majelis hakim dalam amar putusannya, sehingga pengosongan paksa menjadi legal dan dapat dilaksanakan secara langsung.⁷⁴

Pengosongan paksa ini merupakan bentuk pelaksanaan dari eksekusi riil, yakni pelaksanaan atas suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang memerintahkan pengosongan atau penyerahan objek. Dalam praktik perdata, permintaan pengosongan biasanya diajukan ke pengadilan negeri oleh pihak pemenang perkara, dan jika tidak dilaksanakan secara sukarela oleh pihak kalah, maka pengadilan akan mengerahkan juru sita dengan pengawasan aparat kepolisian untuk melaksanakannya. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 195 HIR jo. Pasal 200 HIR mengenai pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan.⁷⁵

Hak untuk melakukan pengosongan paksa timbul karena para Tergugat tetap menempati bangunan tanpa hak setelah kontrak berakhir dan telah beberapa kali disomasi. Sikap tidak kooperatif ini menunjukkan bahwa penyewa tidak menghormati isi perjanjian maupun upaya hukum yang ditempuh Penggugat. Dengan demikian, permohonan pengosongan paksa tidak hanya sah secara hukum tetapi juga perlu dilakukan demi kepastian hukum dan perlindungan atas hak milik Penggugat.⁷⁶

Perintah pengosongan paksa yang dikabulkan hakim juga menjadi bentuk sanksi *non-finansial* terhadap wanprestasi penyewa. Ini mengandung pesan bahwa penyewa tidak hanya berkewajiban untuk membayar ganti rugi, tetapi juga harus

⁷⁴ Rizal, Wahyu, 2020, "Efektivitas Putusan Hakim," *Jurnal Studi Peradilan*, Vol. 3, No. 4

⁷⁵ Ismail Suny, 2020, *Penerapan Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Erlangga, Halaman. 16

⁷⁶ Ayuningtyas, Dian, 2021, "Konsekuensi Sosial dari Putusan Hukum," *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, Vol. 5, No. 2

menyerahkan kembali bangunan yang selama ini ditempati secara tidak sah. Mekanisme ini menjadi alat penting dalam melindungi hak-hak pemilik objek sewa agar tidak terus dirugikan oleh pihak yang mengabaikan kewajiban kontraktualnya.⁷⁷

Pelaksanaan pengosongan paksa juga menjadi bentuk penegakan prinsip *pacta sunt servanda*, bahwa perjanjian yang telah disepakati secara sah harus dilaksanakan. Dalam konteks ini, pihak penyewa telah sepakat sebelumnya dalam klausul kontrak bahwa pengosongan harus dilakukan dalam batas waktu tertentu dan jika melanggar, dapat dikenakan tindakan pengosongan paksa. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi bukanlah tindakan sepihak yang sewenang-wenang, tetapi lahir dari kontrak dan ditegaskan oleh putusan pengadilan.⁷⁸

Pengosongan paksa tidak hanya memiliki dampak hukum langsung berupa penarikan fisik dari objek, tetapi juga berdampak pada reputasi hukum penyewa. Ketika seseorang atau suatu badan usaha dinyatakan dalam putusan pengadilan sebagai pihak yang harus dikosongkan secara paksa, maka hal itu dapat menjadi catatan buruk dalam dunia bisnis maupun dalam kredibilitas hukum ke depan. Ini menjadi risiko hukum dan sosial yang tidak ringan.⁷⁹

Ketentuan hukum ini juga melindungi hak eksklusif pemilik untuk menggunakan, mengelola, dan memperoleh manfaat dari benda miliknya. Oleh karena itu, segala bentuk penguasaan tanpa izin dianggap sebagai pelanggaran

⁷⁷ Setiani, Tuti, 2023, "Penilaian Rasionalitas Hakim dalam Sengketa Sewa," *Jurnal Hukum Rasional*, Vol. 6, No. 2

⁷⁸ H. Tisnanta, 2021, *Perikatan dalam KUH Perdata: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Prenadamedia, halaman 13.

⁷⁹ Hafiz, Rahmat, 2022, "Putusan Hakim dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Kajian Putusan*, Vol. 8, No. 1

terhadap hak milik, yang secara hukum dapat dipertahankan melalui gugatan perdata. Inilah sebabnya hakim dalam perkara ini memberikan putusan yang berpihak pada pemilik, termasuk pemberian uang paksa (*Dwangsom*) dan ganti rugi.⁸⁰

Perintah pengosongan paksa yang dikabulkan hakim juga menjadi bentuk sanksi *non-finansial* terhadap wanprestasi penyewa. Ini mengandung pesan bahwa penyewa tidak hanya berkewajiban untuk membayar ganti rugi, tetapi juga harus menyerahkan kembali bangunan yang selama ini ditempati secara tidak sah. Mekanisme ini menjadi alat penting dalam melindungi hak-hak pemilik objek sewa agar tidak terus dirugikan oleh pihak yang mengabaikan kewajiban kontraktualnya.⁸¹

Pelaksanaan pengosongan paksa juga menjadi bentuk penegakan prinsip *pacta sunt servanda*, bahwa perjanjian yang telah disepakati secara sah harus dilaksanakan. Dalam konteks ini, pihak penyewa telah sepakat sebelumnya dalam klausul kontrak bahwa pengosongan harus dilakukan dalam batas waktu tertentu dan jika melanggar, dapat dikenakan tindakan pengosongan paksa. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi bukanlah tindakan sepihak yang sewenang-wenang, tetapi lahir dari kontrak dan ditegaskan oleh putusan pengadilan.⁸²

Ganti rugi materiil yang dibebankan kepada Tergugat berjumlah Rp260 juta. Jumlah ini dihitung berdasarkan dua aspek: pertama, kehilangan potensi sewa sebesar Rp60 juta selama lebih dari dua tahun, dan kedua, biaya cicilan bank

⁸⁰ Ika Novianty, 2022, *Tanggung Jawab Perdata dan Eksekusi Putusan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 149.

⁸¹ *Ibid*

⁸² Maria Farida Indrati, 2020, *Ilmu Perundang-Undangan*, Yogyakarta: Kanisius, halaman 85.

yang harus tetap dibayar oleh Penggugat karena bangunan tidak dapat digunakan atau disewakan kembali. Dalam hal ini, Pasal 1243 KUH Perdata menjadi dasar utama bahwa kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian atau wanprestasi, jika dapat dihitung secara pasti, dapat ditagih oleh pihak yang dirugikan.⁸³

Majelis hakim juga menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan sebesar Rp131.500.000, yang berasal dari akumulasi keterlambatan selama 263 hari setelah masa kontrak berakhir, dikalikan dengan denda harian Rp500.000 yang telah disepakati dalam Pasal 11 perjanjian sewa menyewa. Ini merupakan bentuk sanksi *Dwangsom* kontraktual, yang sah menurut hukum perdata karena berdasarkan perjanjian yang dibuat secara sah dan tidak bertentangan dengan undang-undang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.⁸⁴

Denda ini tidak diputuskan sebagai bentuk hukuman moral, melainkan merupakan bagian dari klausul penalti yang mengikat secara hukum. Penerapan denda kontraktual bertujuan untuk memberikan tekanan agar perjanjian dilaksanakan dengan sungguh-sungguh. Dalam kasus ini, denda tersebut menjadi instrumen penting karena Tergugat secara sengaja mengabaikan kewajiban untuk mengosongkan bangunan dan tetap menempatnya tanpa hak.⁸⁵

Pemberian denda juga menunjukkan bahwa sistem hukum perdata tidak hanya menekankan pada kompensasi, tetapi juga pencegahan terhadap kelalaian atau penyalahgunaan kontrak di masa depan. Dengan adanya denda harian yang

⁸³ Farhan, Zakaria, 2020, "Yurisprudensi dalam Perkara Sewa," *Jurnal Hukum Prakarsa*, Vol. 9, No. 3

⁸⁴ Indriani, Vina, 2021, "Relevansi Putusan Hakim terhadap Praktik di Lapangan," *Jurnal Penalaran Hukum*, Vol. 10, No. 2

⁸⁵ *Ibid*

dihitung berdasarkan lama keterlambatan, maka ada insentif negatif bagi pihak-pihak untuk tetap mematuhi tenggat waktu dalam kontrak, dan tidak mengambil keuntungan dari keterlambatan tersebut.⁸⁶

Ketiga bentuk ganti rugi – materiil, immateriil, dan denda – mencerminkan struktur pertanggungjawaban hukum secara utuh dalam hukum perikatan. Ganti rugi materiil mengganti kerugian yang nyata, immateriil melindungi aspek pribadi, dan denda menjadi pencegah. Kesemuanya membentuk konsekuensi utuh bagi pihak yang melanggar kontrak, agar tidak hanya mengganti kerugian tetapi juga memberikan efek jera.⁸⁷

Akibat hukum berupa kewajiban pembayaran ganti rugi dan denda ini menegaskan bahwa hukum kontrak tidak bisa diabaikan secara sepihak. Setiap pelanggaran terhadap perjanjian sah membawa tanggung jawab hukum yang konkret dan dapat diklaim melalui mekanisme gugatan. Dalam hal ini, keputusan majelis hakim memberikan preseden yang baik tentang perlindungan terhadap hak pemilik dalam konteks hubungan sewa menyewa.⁸⁸

Dasar hukum dari pemberian *Dwangsom* dapat ditemukan dalam doktrin hukum perdata dan praktik peradilan, meskipun tidak secara eksplisit diatur dalam KUH Perdata. Namun, hakim dalam hukum acara perdata memiliki kebebasan untuk menjatuhkan putusan berdasarkan asas keadilan, kepatutan, dan kelaziman, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dengan demikian, *Dwangsom* merupakan bagian dari

⁸⁶ *Ibid*

⁸⁷ Bernard Arief Sidharta, 2021, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, halaman 134.

⁸⁸ *Ibid*

kewenangan hakim dalam menetapkan eksekusi alternatif guna memastikan putusan tidak menjadi kosong atau tidak dilaksanakan.⁸⁹

Dwangsom memiliki sifat akumulatif dan progresif, artinya setiap hari keterlambatan setelah *inkracht* akan dihitung dan dijumlahkan, hingga kewajiban dipenuhi. Dalam kasus ini, Rp1 juta per hari akan terus menumpuk selama bangunan belum dikosongkan. Hal ini menciptakan tekanan ekonomi yang cukup kuat dan memaksa penyewa untuk tunduk pada isi putusan. Jika mereka tetap menunda-nunda, maka jumlah denda akan menjadi sangat besar, yang pada akhirnya membebani mereka secara signifikan.⁹⁰

Sanksi uang paksa juga bersifat diskresioner, artinya jumlahnya ditentukan oleh hakim berdasarkan penilaian terhadap keseriusan pelanggaran, kemampuan membayar, dan efek pencegahan yang diharapkan. Dalam perkara ini, angka Rp1 juta per hari mencerminkan keseriusan pelanggaran yang dilakukan para Tergugat, serta kerugian yang telah ditanggung oleh Penggugat. Jumlah tersebut dinilai pantas dan proporsional untuk mendorong ketaatan terhadap amar putusan.

B. Upaya pemilik bangunan jika si penyewa melakukan wanprestasi menurut hukum perdata

Wanprestasi merupakan keadaan di mana salah satu pihak dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan apa yang telah disanggupi atau diperjanjikan dalam kontrak secara tepat waktu, tepat isi, atau tidak melaksanakannya sama sekali. Dalam hukum perdata Indonesia, pengertian wanprestasi secara yuridis dapat ditemukan dalam Pasal 1239 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “tiap

⁸⁹ Soedjono Dirdjosisworo, 2022, *Ilmu Hukum dan Teori Hukum*, Bandung: Alumni, halaman 11.

⁹⁰ *Ibid*

perikatan untuk memberikan sesuatu, atau untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, memberikan kepada si berpiutang hak untuk memperoleh penggantian biaya, rugi dan bunga, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya”.⁹¹

Pasal 1239 KUH Perdata menegaskan bahwa tidak terpenuhinya suatu prestasi merupakan dasar munculnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Tidak hanya ganti rugi secara material, tetapi juga immateriil jika dapat dibuktikan bahwa perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian yang nyata. Wanprestasi ini tidak terbatas pada kelalaian dalam pembayaran, tetapi juga bisa berupa pelanggaran terhadap perjanjian lainnya seperti penguasaan objek secara melawan hukum setelah masa sewa berakhir.⁹²

Pasal 1243 KUH Perdata menjelaskan tentang syarat diberikannya ganti rugi dalam hal wanprestasi. Dalam pasal ini ditegaskan bahwa ganti rugi baru dapat dituntut jika debitur dinyatakan lalai untuk memenuhi perikatan, baik dengan somasi maupun berdasarkan keadaan yang dengan sendirinya menyatakan wanprestasi. Somasi atau teguran ini menjadi alat legal formal untuk menegaskan adanya kelalaian dari pihak yang berutang, yang dalam hal ini bisa berupa penyewa yang tidak meninggalkan bangunan sesuai waktu yang disepakati.⁹³

⁹¹ Subekti, 2020, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, halaman 45.

⁹² Salim H.S., 2021, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 112.

⁹³ Rasyid, Ahmad, 2021, “Konsepsi Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 51, No. 2.

1. Terdapat beberapa bentuk wanprestasi oleh penyewa, antara lain :

- a. Penyewa yang tidak meninggalkan bangunan setelah masa sewa berakhir.

Penyewa yang tidak meninggalkan bangunan tanpa persetujuan tertulis dari pemilik telah melakukan bentuk wanprestasi, yaitu pelanggaran terhadap isi perjanjian. Pelanggaran ini memberi hak kepada pemilik untuk melakukan upaya hukum berupa somasi dan dilanjutkan dengan gugatan wanprestasi ke pengadilan. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1267 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa pihak yang dirugikan oleh wanprestasi berhak untuk meminta pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, atau ganti rugi saja.⁹⁴

Permohonan pengosongan bangunan (*executie*) dapat diajukan oleh pemilik berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Bentuk-bentuk wanprestasi oleh penyewa dalam perjanjian sewa menyewa bangunan memiliki variasi yang cukup luas. Penyewa dapat dianggap wanprestasi apabila tidak membayar sewa tepat waktu, menggunakan bangunan tidak sesuai perjanjian, merusak bangunan, atau tidak mengosongkan bangunan setelah masa sewa berakhir.⁹⁵

Ketentuan ini secara tegas diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa debitur wajib memberikan ganti rugi apabila lalai memenuhi kewajibannya. Dalam praktiknya, pemilik bangunan sering

⁹⁴ Sudikno Mertokusumo, 2022, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, halaman. 134.

⁹⁵ Wijaya, Indra, 2022, "Analisis Yuridis Somasi sebagai Bentuk Teguran," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, No. 1.

menghadapi penyewa yang mengingkari janji pembayaran atau menunda pengosongan bangunan tanpa alasan hukum yang sah. Kondisi ini menimbulkan kerugian bagi pemilik dan menciptakan ketidakpastian hukum terhadap penguasaan objek.⁹⁶

b. Perbuatan tidak membayar uang sewa sesuai waktu yang ditentukan

Perbuatan tidak membayar uang sewa sesuai waktu termasuk kategori wanprestasi murni. Penyewa wajib memenuhi kewajiban membayar tepat waktu sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Ketidakpatuhan terhadap pembayaran mengakibatkan pemilik kehilangan hak ekonomisnya atas bangunan tersebut. Pemilik dalam hal ini berhak melakukan tindakan hukum berupa somasi, gugatan wanprestasi, dan permintaan pengosongan melalui pengadilan. Upaya hukum ini dilakukan sebagai bentuk perlindungan terhadap hak pemilik yang telah dilanggar oleh penyewa.⁹⁷

Penguasaan bangunan oleh penyewa setelah kontrak berakhir termasuk dalam bentuk wanprestasi yang paling sering terjadi. Perjanjian sewa memiliki jangka waktu tertentu dan setelah lewatnya waktu tersebut, maka secara otomatis hubungan hukum antara penyewa dan pemilik menjadi tidak berlaku. Penyewa yang tetap menempati bangunan dianggap menguasai tanpa hak dan bertentangan dengan hukum. Berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata, perjanjian sewa memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati

⁹⁶ Munir Fuady, 2023, *Wanprestasi dalam Hukum Perdata*, Bandung: Refika Aditama, halaman. 67

⁹⁷ Hasan, Lukman, 2020, "Gugatan Wanprestasi Menurut KUHPerdata," *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 8, No. 3

manfaat barang dalam waktu tertentu. Setelah masa tersebut habis, kewenangan penyewa untuk menempati bangunan juga berakhir.⁹⁸

- c. Perbuatan penyewa yang merusak atau mengubah bentuk bangunan tanpa izin

Perbuatan penyewa yang merusak atau mengubah bentuk bangunan juga termasuk bentuk wanprestasi. Penyewa hanya berhak menggunakan bangunan sebagaimana diperjanjikan, bukan mengubah struktur atau peruntukan tanpa sepengetahuan pemilik. Kerusakan yang ditimbulkan akibat kelalaian atau kesengajaan penyewa menjadi tanggung jawab penuh penyewa berdasarkan asas tanggung jawab kontraktual. Pemilik dapat menuntut penggantian kerugian dan perbaikan atas kerusakan yang ditimbulkan. Perlindungan hukum terhadap pemilik bersumber dari asas keadilan dan kepastian hukum dalam hukum perdata.⁹⁹

- d. Tindakan penyewa yang menyewakan kembali bangunan kepada pihak ketiga tanpa izin

Tindakan tersebut melanggar prinsip "*intuitu personae*" dalam perjanjian sewa, yaitu bahwa sewa diberikan secara pribadi kepada penyewa pertama berdasarkan kepercayaan. Penyewa tidak memiliki hak untuk mengalihkan atau menyewakan kembali bangunan jika tidak disebutkan secara eksplisit dalam kontrak. Pemilik dalam posisi tersebut dapat

⁹⁸ Retnowulan Sutantio, 2021, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 88.

⁹⁹ Mutia, Rini, 2021, "Pemutusan Sepihak Dalam Perjanjian Sewa," *Jurnal Yuridis Negara*, Vol. 6, No. 2

mengakhiri perjanjian secara sepihak dengan dasar pelanggaran klausul perjanjian.¹⁰⁰

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa

Pemilik bangunan berhak untuk menegakkan haknya melalui langkah hukum jika menemukan bentuk-bentuk wanprestasi tersebut. Tindakan pertama biasanya berupa teguran tertulis atau somasi kepada penyewa agar segera memperbaiki pelanggaran yang dilakukan. Jika penyewa tetap tidak mematuhi, maka pemilik dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri. Gugatan tersebut dapat mencakup permintaan pengosongan bangunan, ganti rugi, dan penghentian hubungan sewa menyewa. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1267 KUH Perdata yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perikatan, pembatalan, dan ganti kerugian.¹⁰¹

Proses hukum yang ditempuh pemilik bergantung pada jenis wanprestasi yang dilakukan penyewa. Dalam kasus keterlambatan pembayaran, pemilik dapat meminta denda keterlambatan. Dalam kasus penguasaan tanpa hak, pemilik dapat meminta eksekusi pengosongan melalui pengadilan. Dalam kasus perusakan bangunan, pemilik dapat meminta ganti rugi atas biaya perbaikan. Permintaan ini harus disertai dengan bukti kuat, termasuk kontrak sewa, bukti komunikasi, dan dokumentasi kerusakan atau kerugian yang timbul.¹⁰²

¹⁰⁰ Putra, Fadli, 2023, "Pelaksanaan Executie Vonnis dalam Hukum Perdata," *Jurnal Penegakan Hukum*, Vol. 4, No. 1

¹⁰¹ Yahya Harahap, 2022, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 154.

¹⁰² Aulia, Miftah, 2022, "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa," *Jurnal Hukum Perdata Kontemporer*, Vol. 5, No. 4

Pemilik bangunan memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan bangunan kepada penyewa dalam keadaan baik, bersih, dan dapat digunakan sesuai tujuan penyewaan. Kewajiban ini juga termasuk memberikan jaminan bahwa tidak akan ada gangguan hukum dari pihak ketiga atas hak penyewa dalam menggunakan bangunan tersebut. Berdasarkan Pasal 1550 KUH Perdata, pemilik wajib menyerahkan barang dalam keadaan baik dan menjaga agar penyewa tetap dapat menggunakannya selama masa sewa berlangsung. Kondisi bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian dapat dijadikan dasar bagi penyewa untuk meminta ganti rugi atau pengurangan biaya sewa.¹⁰³

Pemilik juga memiliki hak penuh untuk menerima pembayaran sewa secara berkala sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam kontrak. Hak ini didasarkan pada asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pemilik berhak mengakhiri perjanjian secara hukum apabila penyewa tidak memenuhi kewajiban pembayaran, melakukan pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian, atau melakukan perbuatan yang merusak bangunan.¹⁰⁴

Penyewa memiliki hak untuk menikmati bangunan sesuai dengan tujuan sewa yang telah disepakati. Hak ini meliputi penggunaan ruang secara utuh, perlindungan dari gangguan pihak ketiga, dan kenyamanan menggunakan bangunan selama masa sewa berlangsung. Hak tersebut tidak bersifat mutlak, karena dibatasi oleh isi perjanjian dan aturan hukum yang

¹⁰³ Amiruddin, 2023, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 199.

¹⁰⁴ Pratama, Rendy, 2020, "Perlindungan Hukum bagi Pemilik Properti," *Jurnal Hukum Keperdataan*, Vol. 10, No. 2

berlaku. Penggunaan di luar peruntukan atau melebihi masa sewa tanpa persetujuan termasuk pelanggaran terhadap hak pemilik.¹⁰⁵

Penyewa juga memiliki kewajiban utama untuk membayar uang sewa secara tepat waktu dan dalam jumlah yang sesuai dengan isi perjanjian. Kewajiban ini menjadi inti dari perjanjian sewa menyewa karena menjadi imbal balik atas hak penggunaan bangunan yang diberikan oleh pemilik. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban ini dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUH Perdata, dan memberikan hak kepada pemilik untuk menuntut ganti rugi atau pengakhiran kontrak.¹⁰⁶

Penyewa berkewajiban menjaga bangunan yang disewa dengan itikad baik. Kewajiban ini meliputi tidak merusak, tidak mengubah struktur tanpa izin, dan menggunakan sesuai dengan peruntukannya. Penyewa harus bertanggung jawab atas segala bentuk kerusakan yang terjadi akibat kelalaian atau kesengajaan selama masa sewa. Apabila penyewa melanggar kewajiban ini, pemilik berhak menuntut perbaikan atau kompensasi atas kerusakan tersebut.¹⁰⁷

Penyewa juga tidak diperbolehkan untuk mengalihkan hak sewa kepada pihak lain tanpa seizin pemilik. Pengalihan hak sewa tanpa persetujuan dianggap pelanggaran terhadap asas kepercayaan yang melekat dalam hubungan sewa menyewa. Pasal 1554 KUH Perdata menegaskan

¹⁰⁵ Sari, Dewi, 2021, "Pelanggaran Kontrak dalam Perjanjian Sewa," *Jurnal Hukum dan Realita Sosial*, Vol. 7, No. 3

¹⁰⁶ Nugroho, Ari, 2022, "Wanprestasi dan Upaya Ganti Rugi," *Jurnal Hukum Responsif*, Vol. 3, No. 2

¹⁰⁷ Rinaldi, Tomi, 2023, "Tanggung Jawab Hukum Penyewa Nakal," *Jurnal Hukum Properti*, Vol. 9, No. 1

bahwa penyewa wajib menggunakan barang sewaan sebagai seorang bapak rumah yang baik dan untuk maksud yang ditentukan dalam perjanjiannya. Dalam hal penyewa melanggar ketentuan ini, pemilik berhak membatalkan perjanjian dan meminta ganti rugi.¹⁰⁸

Kedua belah pihak terikat pada prinsip itikad baik dalam menjalankan isi perjanjian. Pemilik tidak boleh secara sepihak membatalkan sewa sebelum masa berakhir tanpa alasan yang sah, dan penyewa tidak boleh bertindak sewenang-wenang terhadap objek sewa. Kedua belah pihak juga harus menyelesaikan perselisihan secara damai sebelum menempuh jalur hukum. Apabila tidak ditemukan penyelesaian, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.¹⁰⁹

Penyewa memiliki hak untuk mendapatkan kompensasi jika bangunan yang disewa mengalami gangguan dari pihak ketiga atau mengalami kerusakan berat yang bukan disebabkan oleh kesalahannya. Dalam kondisi seperti itu, penyewa dapat meminta pengurangan sewa atau bahkan membatalkan perjanjian apabila bangunan sudah tidak layak digunakan. Permintaan tersebut harus diajukan melalui mekanisme hukum yang sesuai dan dibuktikan dengan fakta konkret.¹¹⁰

Keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa harus dijaga agar tidak terjadi pelanggaran yang merugikan salah satu pihak. Setiap bentuk pelanggaran terhadap perjanjian harus diselesaikan sesuai dengan ketentuan dalam KUH Perdata dan asas-asas perikatan. Pemilik dan

¹⁰⁸ Johnny Ibrahim, 2021, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayu Media, halaman 88.

¹⁰⁹ Halim, Viona, 2021, "Yurisprudensi Kasus Sewa dalam Praktik," *Jurnal Yustisia*, Vol. 5, No. 2

¹¹⁰ *Ibid*

penyewa sama-sama memegang peran penting dalam menjaga keberlangsungan hubungan hukum yang sehat dalam transaksi sewa menyewa bangunan. Kejelasan dan kelengkapan isi perjanjian menjadi kunci utama untuk mencegah konflik hukum di kemudian hari.¹¹¹

Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1548 hingga Pasal 1600, perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perikatan yang bersifat timbal balik antara pihak pemilik barang (*lessor*) dan pihak penyewa (*lessee*). Pemilik memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati atau menggunakan barang tertentu dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran imbalan.¹¹²

3. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Pemilik Bangunan

Apabila terjadi wanprestasi, pemilik memiliki dasar hukum untuk mengambil langkah-langkah hukum guna melindungi haknya. Pemilik berhak menuntut pemutusan perjanjian melalui pengadilan dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita.

a. Somasi atau teguran hukum

Pemilik bangunan dapat menuntut pengosongan bangunan secara sukarela atau melalui gugatan ke pengadilan negeri. Apabila penyewa tidak segera mengosongkan bangunan setelah wanprestasi, pemilik dapat mengajukan gugatan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata. Pemilik dapat meminta pengadilan untuk mengeluarkan putusan yang memerintahkan penyewa meninggalkan objek sewa. Permohonan

¹¹¹ R. Setiawan, 2020, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Kencana, halaman 123.

¹¹² Maulana, Rafi, 2022, "Pengosongan Paksa Berdasarkan Hukum," *Jurnal Lex Civitas*, Vol. 6, No. 3

pengosongan paksa dapat dilakukan melalui permohonan eksekusi kepada pengadilan setelah adanya putusan berkekuatan hukum tetap.¹¹³

Ketentuan dalam Pasal 1550 KUH Perdata mewajibkan penyewa menggunakan barang sewaan dengan cara yang baik sebagai seorang penyewa yang layak. Jika penyewa melanggar ketentuan tersebut, maka pemilik dapat menghentikan sewa dan menuntut ganti rugi. Penggunaan bangunan secara terus-menerus tanpa membayar sewa termasuk bentuk pelanggaran serius terhadap kewajiban penyewa.¹¹⁴

Somasi dilakukan secara tertulis dan ditujukan langsung kepada penyewa yang ingkar janji, berisi peringatan agar menyelesaikan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Tindakan ini berdasarkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila telah dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akta sejenis itu. Dengan demikian, somasi menjadi alat hukum formal yang menandakan bahwa penyewa telah diberi kesempatan untuk memenuhi prestasinya.¹¹⁵

Isi dari somasi harus mencantumkan secara jelas bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, misalnya tidak membayar sewa tepat waktu, merusak bangunan, atau menempati bangunan setelah masa sewa berakhir. Surat somasi juga perlu menyebutkan tenggat waktu tertentu agar penyewa dapat memperbaiki wanprestasinya. Jika dalam waktu yang diberikan tidak

¹¹³ Abdulkadir Muhammad, 2021, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 142.

¹¹⁴ Wibowo, Daniel, 2020, "Kekuatan Eksekutorial Perjanjian," *Jurnal Hukum Kenegaraan*, Vol. 11, No. 1

¹¹⁵ A. Pitlo, 2020, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Jakarta: Intermasa, halaman 66.

ada itikad baik dari penyewa, maka somasi tersebut dapat dijadikan dasar untuk tindakan hukum lanjutan seperti gugatan perdata. Somasi menjadi pembuktian bahwa pemilik bangunan telah melakukan upaya musyawarah sebelum membawa perkara ke pengadilan.¹¹⁶

Perkara Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, somasi menjadi salah satu bukti bahwa pemilik bangunan telah menjalankan prosedur hukum sebelum mengajukan gugatan. Penyewa yang tetap menempati bangunan meskipun masa sewa telah berakhir menunjukkan tindakan melawan hukum dan dianggap sebagai perbuatan wanprestasi. Pengadilan menilai keberadaan somasi sebagai langkah hukum yang sah, sehingga memperkuat posisi hukum penggugat.¹¹⁷

Keberadaan somasi dalam sengketa sewa-menyewa memiliki nilai strategis. Melalui somasi, pemilik bangunan telah memberikan kesempatan kepada penyewa untuk menyelesaikan masalah tanpa tekanan hukum. Hal ini memperkuat prinsip kehati-hatian dan proporsionalitas dalam penyelesaian sengketa perdata, sebagaimana ditekankan dalam asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik dalam perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 KUH Perdata.¹¹⁸

b. Pemutusan perjanjian secara sepihak

Pemutusan perjanjian secara sepihak dalam hukum perdata merupakan tindakan hukum yang tidak dibenarkan apabila tidak didasari alasan yang sah

¹¹⁶ *Ibid*

¹¹⁷ *Ibid*

¹¹⁸ Ramli, Hendra, 2021, "Pemenuhan Perikatan dalam Sewa-Menyewa," *Jurnal Legislasi Hukum*, Vol. 8, No. 4

menurut ketentuan hukum. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, khususnya berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, para pihak wajib menaati seluruh isi dan ketentuan perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Oleh karena itu, tidak diperkenankan bagi salah satu pihak memutuskan perjanjian secara sepihak tanpa dasar hukum yang kuat.¹¹⁹

Perbuatan memutuskan perjanjian secara sepihak dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan. Pasal 1243 KUH Perdata menjelaskan bahwa debitur yang lalai atau tidak memenuhi prestasinya dapat dimintakan ganti rugi. Maka dari itu, apabila pemutusan dilakukan tanpa alasan yang dapat dibenarkan, pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan hak atau ganti rugi melalui jalur hukum.¹²⁰

Perjanjian sewa-menyewa bangunan yang diputus secara sepihak oleh penyewa tanpa dasar seperti keadaan memaksa (*force majeure*) akan menimbulkan akibat hukum bagi pihak tersebut. Dalam praktiknya, pemilik bangunan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk menuntut penyewa agar mengosongkan bangunan serta mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatan tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal

¹¹⁹ Sulastris, Mela, 2023, "Analisis Kasus Perdata Terkait Wanprestasi," *Jurnal Hukum Terkini*, Vol. 7, No. 2

¹²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, 2022, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak*, Jakarta: Erlangga, Halaman. 90

1548 KUH Perdata yang mengatur bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran sewa.¹²¹

Pemutusan sepihak juga bertentangan dengan asas kepastian hukum yang dijunjung dalam hukum perdata. Kepastian hukum menuntut agar perjanjian dijalankan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Oleh sebab itu, dalam hal terdapat perselisihan atau ketidaksesuaian, penyelesaiannya harus dilakukan melalui musyawarah, mediasi, atau jalur pengadilan, bukan dengan cara memutus hubungan hukum secara sepihak. Hal ini penting untuk menjaga keharmonisan dan rasa keadilan dalam hubungan hukum antar pihak.¹²²

c. Gugatan wanprestasi di pengadilan

Gugatan wanprestasi di pengadilan merupakan upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan karena pihak lain tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perdata, dasar hukum pengajuan gugatan wanprestasi dapat ditemukan dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan hanya diwajibkan apabila si debitur setelah dinyatakan lalai tetap tidak melaksanakan kewajibannya.¹²³

¹²¹ Suroyo Wignjodipoero, 2023, *Pengantar Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Liberty, halaman 78.

¹²² *Ibid*

¹²³ Mochtar Kusumaatmadja, 2021, *Pengantar Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, halaman 104.

Ketentuan ini menjadi landasan penting untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi terhadap pihak penyewa yang wanprestasi. Permohonan pengosongan atau *executie vonnis* merupakan langkah hukum yang dilakukan oleh pihak yang menang dalam suatu perkara perdata, khususnya dalam perkara sewa-menyewa bangunan, ketika pihak yang kalah tidak menjalankan isi putusan secara sukarela.¹²⁴

Permohonan ini diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut, agar memerintahkan juru sita melakukan eksekusi berupa pengosongan obyek sengketa. Pelaksanaan pengosongan ini dilandasi oleh asas *res judicata habet auctoritatem rei veritate* yang menegaskan bahwa putusan hakim mempunyai kekuatan hukum tetap dan harus dilaksanakan. Dasar hukum dari permohonan eksekusi terdapat dalam Pasal 196 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) yang menyebutkan bahwa eksekusi dilaksanakan jika putusan telah berkekuatan hukum tetap.¹²⁵

Putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) merupakan syarat mutlak untuk pengajuan permohonan pengosongan. Keberadaan putusan yang telah *inkracht* menunjukkan bahwa semua upaya hukum biasa seperti banding dan kasasi sudah tidak bisa lagi diajukan, atau sudah selesai dilalui. Permohonan eksekusi dapat diajukan oleh pihak yang menang, baik dalam posisi sebagai penggugat maupun tergugat tergantung dari konteks perkaranya.¹²⁶

¹²⁴ *Ibid*

¹²⁵ Purnama, Dika, 2023, "Putusan Pengadilan dan Eksekusi Paksa," *Jurnal Yurisprudensi Indonesia*, Vol. 12, No. 1

¹²⁶ Setiawan, Roni, 2021, "Gugatan Pemilik Akibat Penyewa Menolak Keluar," *Jurnal Hukum Real Estat*, Vol. 6, No. 3.

Pemilik bangunan dapat menggugat penyewa apabila penyewa tidak memenuhi ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa. Gugatan tersebut biasanya diajukan ke Pengadilan Negeri di wilayah hukum tempat objek sewa berada. Dalam hal ini, penggugat harus membuktikan adanya perjanjian yang sah, adanya pelanggaran terhadap isi perjanjian oleh penyewa, serta kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran tersebut. Unsur-unsur ini menjadi dasar hakim untuk menilai apakah gugatan wanprestasi dapat dikabulkan.¹²⁷

Gugatan wanprestasi juga dapat disertai dengan tuntutan untuk mengosongkan objek sewa secara paksa. Ketentuan ini dapat ditemukan dalam praktik peradilan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata. Pemilik dapat meminta pengadilan untuk memerintahkan pengosongan bangunan jika penyewa tidak hanya ingkar janji tetapi juga tetap menempati bangunan tanpa dasar hukum yang sah. Permintaan ini dapat disetujui apabila majelis hakim menilai penyewa sudah melakukan pelanggaran berat terhadap perjanjian.¹²⁸

C. Analisis putusan hakim dalam perkara Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn

Perkara Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, Penggugat adalah Darno, seorang pemilik sah dari sebuah bangunan ruko yang disewakan kepada Tergugat, yaitu CV. Setia Laju Sejahtera. Hubungan hukum antara keduanya berdasarkan perjanjian sewa menyewa selama satu tahun, yang berakhir pada 20 September 2020. Namun setelah tanggal tersebut, Tergugat tidak mengosongkan bangunan sesuai ketentuan dalam kontrak, meskipun tidak ada perpanjangan tertulis atau

¹²⁷ *Ibid*

¹²⁸ Andi Hamzah, 2022, *Hukum Perdata dalam Praktik*, Jakarta: Prenadamedia, halaman 150.

lisan yang sah, dan bahkan telah menerima tiga kali somasi dari pihak Penggugat.¹²⁹

Perkara perdata Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, pokok persoalan hukum yang dipersengketakan adalah akibat hukum yang timbul bagi pihak penyewa (CV. Setia Laju Sejahtera dan para pengurusnya) yang tetap menempati bangunan ruko milik Penggugat (Yonglani Damanik) setelah masa sewa berakhir. Bangunan yang disewakan adalah lima unit ruko di Komplek *Central Business District* Polonia Blok G No. 49–53, Medan, yang disewakan untuk jangka waktu dua tahun sejak 20 September 2018 hingga 20 September 2020. Setelah kontrak berakhir, para Tergugat tetap menempati dan menggunakan bangunan tersebut tanpa perpanjangan perjanjian yang sah.¹³⁰

Penggugat telah menyampaikan somasi sebanyak tiga kali kepada para Tergugat agar segera mengosongkan bangunan, namun tidak diindahkan. Bahkan, para Tergugat tetap menempati bangunan tanpa dasar hukum dan tanpa membayar sewa tambahan, sehingga dinilai sebagai tindakan wanprestasi. Dalam perjanjiannya, telah ditegaskan bahwa apabila setelah tujuh hari kontrak berakhir penyewa tidak mengosongkan tempat, maka akan dikenakan denda sebesar Rp500.000 per hari dan pemilik berhak melakukan pengosongan secara paksa, bahkan dengan bantuan aparat kepolisian.¹³¹

Majelis Hakim mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, dan memerintahkan pengosongan

¹²⁹ Andini, Mega, 2023, “Putusan Hakim dan Dampak Hukum Sosialnya,” *Jurnal Hukum Masyarakat*, Vol. 7, No. 1.

¹³⁰ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

¹³¹ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

bangunan serta membayar kerugian. Kerugian yang ditetapkan antara lain Rp260.000.000 sebagai kerugian materiil, Rp10.000.000.000 sebagai kerugian immateriil, serta denda keterlambatan Rp131.500.000. Di samping itu, Majelis Hakim juga menjatuhkan sanksi berupa uang paksa (*Dwangsom*) Rp1.000.000 per hari apabila para Tergugat tidak melaksanakan putusan setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).¹³²

Fakta hukum menunjukkan bahwa meskipun telah disomasi sebanyak tiga kali, Tergugat tetap menempati bangunan selama lebih dari sembilan bulan setelah kontrak berakhir. Keberadaan Tergugat di bangunan tersebut tidak lagi berdasarkan hukum dan bertentangan dengan Pasal 11 dalam perjanjian sewa, yang mewajibkan penyewa mengosongkan bangunan paling lambat tujuh hari setelah masa sewa berakhir. Tindakan ini menjadi dasar utama bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan.¹³³

Penggugat dalam petitumnya menuntut pengosongan paksa terhadap objek sengketa, pembayaran ganti rugi materiil sebesar Rp260 juta, ganti rugi immateriil sebesar Rp10 miliar, denda keterlambatan sebesar Rp131,5 juta karena penyewa tetap menempati bangunan selama 263 hari setelah masa kontrak berakhir, serta uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1 juta per hari jika setelah putusan *inkracht* Tergugat tetap tidak mengosongkan bangunan tersebut.¹³⁴

Majelis hakim kemudian mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, dan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Pertimbangan

¹³² Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

¹³³ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

¹³⁴ *Ibid*

hakim mengacu pada Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa apabila seorang debitur lalai atau tidak memenuhi kewajiban dalam perikatan, ia dapat dihukum untuk mengganti kerugian, biaya, dan bunga yang timbul. Dalam hal ini, Tergugat dinyatakan lalai karena tetap menggunakan objek sewa tanpa dasar hukum setelah kontrak habis.¹³⁵

Majelis juga menilai bahwa tindakan Tergugat melanggar prinsip dasar perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu *pacta sunt servanda*, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Karena kontrak secara jelas menyebutkan kewajiban pengosongan dan tidak ada perpanjangan yang sah, maka tindakan Tergugat adalah pelanggaran atas kontrak yang disepakati.¹³⁶

Putusan juga menetapkan Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp260 juta, yang mencakup potensi pendapatan sewa yang hilang dan biaya lainnya seperti angsuran kepada bank oleh Penggugat. Di samping itu, ganti rugi immateriil sebesar Rp10 miliar dikabulkan sebagai bentuk kompensasi atas kerugian psikologis, tekanan mental, dan ketidaknyamanan yang dialami oleh Penggugat akibat keterlambatan pengosongan.¹³⁷

Majelis hakim menghukum Tergugat membayar denda keterlambatan (*penalty*) sebesar Rp500.000 per hari selama 263 hari, totalnya Rp131.500.000, sesuai dengan perjanjian awal. Denda ini dianggap wajar dan telah disepakati sebelumnya dalam kontrak, sehingga sah menurut hukum. Ini menunjukkan

¹³⁵ Jimly Asshiddiqie, 2020, *Hukum Hakim dalam Teori dan Praktik*, Jakarta: Konstitusi Press, halaman 9.

¹³⁶ *Ibid*

¹³⁷ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

bahwa pengadilan menghormati isi perjanjian para pihak yang dibuat secara sah, selama tidak bertentangan dengan hukum dan kepatutan.¹³⁸

Putusan ini juga menegaskan kewajiban pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1 juta per hari jika Tergugat tidak segera mengosongkan objek sengketa setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. *Dwangsom* berfungsi untuk memaksa pelaksanaan putusan secara sukarela, agar tidak perlu dilakukan eksekusi fisik. Ini penting sebagai mekanisme kepatuhan terhadap putusan pengadilan yang bersifat final dan mengikat.¹³⁹

Majelis hakim telah memberikan perlindungan hukum terhadap pemilik bangunan yang haknya dilanggar oleh penyewa yang wanprestasi. Putusan ini juga memberikan kepastian hukum terhadap praktik sewa-menyewa, bahwa setiap perjanjian yang telah disepakati secara sah wajib dihormati dan dijalankan oleh para pihak. Dalam konteks hubungan keperdataan, putusan ini mencerminkan keadilan substantif dan fungsional yang berlandaskan hukum perdata Indonesia.¹⁴⁰

Pertimbangan hukumnya, majelis hakim pada Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn secara tegas merujuk pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa apabila debitur (pihak yang terikat dalam perikatan) tidak memenuhi kewajibannya setelah ditegur atau disomasi, maka ia wajib memberikan ganti rugi. Dalam perkara ini, Tergugat tetap menempati objek sewa setelah masa perjanjian berakhir dan mengabaikan somasi yang telah

¹³⁸ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

¹³⁹ Hikmahanto Juwana, 2021, *Penalaran Hukum dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: UI Press, halaman 123.

¹⁴⁰ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

dikirimkan sebanyak tiga kali. Hal ini menurut hakim telah memenuhi unsur kelalaian atau wanprestasi sebagaimana yang digambarkan dalam pasal tersebut.¹⁴¹

Hakim juga mengacu pada Pasal 1267 KUH Perdata, yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan karena wanprestasi untuk memilih antara menuntut pelaksanaan perjanjian, pembatalan perjanjian dengan atau tanpa ganti rugi, atau hanya menuntut ganti rugi. Dalam perkara ini, Penggugat menuntut pembatalan kontrak serta ganti rugi, dan hakim menilai tuntutan tersebut wajar karena telah terbukti adanya pelanggaran kontraktual oleh Tergugat.¹⁴²

Pertimbangan hakim juga memperhatikan bahwa kontrak sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat dibuat secara sah, ditandatangani oleh kedua belah pihak, serta memuat klausul Pasal 11 yang sangat penting, yakni kewajiban pengosongan maksimal tujuh hari setelah kontrak berakhir. Klausul tersebut telah disepakati bersama dan mengikat secara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata tentang kekuatan mengikat perjanjian. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap klausul ini berarti pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku di antara para pihak.¹⁴³

Hakim menilai bahwa somasi yang telah dikirimkan sebanyak tiga kali oleh Penggugat merupakan bentuk teguran hukum resmi (*in mora*), sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1243 KUH Perdata. Teguran itu menunjukkan bahwa Penggugat telah memberikan kesempatan bagi Tergugat untuk memenuhi

¹⁴¹ Teguh Prasetyo, 2022, *Teori Keadilan dalam Putusan Hakim*, Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 142.

¹⁴² Lilik Mulyadi, 2023, *Fungsi Yudikatif dan Independensi Hakim*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 10.

¹⁴³ Satjipto Rahardjo, 2021, *Hukum Progresif*, Yogyakarta: Genta, halaman 114.

kewajiban, namun diabaikan. Oleh sebab itu, dasar untuk menjatuhkan sanksi wanprestasi menjadi kuat, karena unsur kelalaian telah nyata dan terbukti dalam persidangan.¹⁴⁴

Majelis hakim dalam menilai bukti juga mengacu pada alat bukti tertulis, berupa perjanjian sewa yang ditandatangani dan disahkan oleh kedua belah pihak. Selain itu, bukti somasi dan keterangan saksi juga memperkuat bahwa Tergugat tetap menempati bangunan tanpa perpanjangan sah. Bahkan dalam jawabannya, Tergugat tidak dapat menunjukkan adanya perjanjian baru atau bukti bahwa mereka memiliki hak untuk tetap tinggal di bangunan tersebut.¹⁴⁵

Hakim juga menggarisbawahi bahwa tindakan Tergugat tidak hanya melanggar kontrak, tetapi juga mengganggu hak atas properti Penggugat. Bangunan yang seharusnya bisa disewakan kembali atau digunakan oleh Penggugat, menjadi terhalang karena dikuasai tanpa dasar hukum. Hal ini menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil, yang menjadi dasar pertimbangan pemberian ganti rugi dalam amar putusan.

Pertimbangan hakim mencerminkan penerapan asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Hakim tidak hanya berpijak pada teks hukum positif, tetapi juga mempertimbangkan dampak sosial dan kerugian nyata yang dialami Penggugat. Oleh karena itu, keputusan untuk mengabulkan pengosongan dan ganti rugi didasarkan pada proporsionalitas antara pelanggaran yang terjadi dan akibat yang ditimbulkan.¹⁴⁶

¹⁴⁴ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, *Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 617/Pdt.G/2023/PN Mdn*, diputuskan 30 Mei 2024, diakses 25 Juli 2025

¹⁴⁵ *Ibid*

¹⁴⁶ Ramadhan, Aldi, 2020, "Teori Wanprestasi dalam Konteks Praktik," *Jurnal Teori dan Praktik Perdata*, Vol. 5, No. 2.

Ditinjau dari sisi yuridis, hakim juga menunjukkan pemahaman bahwa hubungan sewa menyewa adalah hubungan hukum konsensual yang menimbulkan hak dan kewajiban, dan ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka negara melalui peradilan dapat campur tangan untuk menegakkan hak pihak lainnya. Hal ini sejalan dengan doktrin-doktrin hukum perdata klasik dan praktik peradilan modern.¹⁴⁷

Seluruh pertimbangan hukum hakim dalam perkara ini dibangun secara komprehensif berdasarkan ketentuan hukum positif, doktrin wanprestasi, asas keadilan kontraktual, dan bukti yang sah di pengadilan. Putusan tersebut tidak hanya mengakhiri sengketa antara Penggugat dan Tergugat, tetapi juga menjadi instrumen pendidikan hukum bagi masyarakat mengenai pentingnya menepati kontrak dan konsekuensi hukum dari pelanggaran terhadapnya.¹⁴⁸

Perkara Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn, argumentasi hukum hakim sangat berfokus pada kenyataan bahwa Tergugat tetap menempati bangunan setelah masa sewa berakhir, tanpa dasar hukum yang sah. Majelis hakim menilai bahwa tindakan Tergugat tersebut merupakan bentuk penguasaan tanpa hak. Hak ini seharusnya hanya dimiliki oleh pihak yang masih dalam hubungan hukum sewa menyewa yang sah, sedangkan dalam perkara ini, kontrak telah habis dan tidak diperpanjang. Maka dari itu, keberadaan Tergugat di objek sewa dianggap tidak memiliki legalitas.¹⁴⁹

¹⁴⁷ Koesnadi Hardjasoemantri, 2020, *Hukum dan Masyarakat*, Yogyakarta: Liberty, halaman 97.

¹⁴⁸ *Ibid*

¹⁴⁹ *Ibid*

Penguasaan tanpa hak yang dilakukan Tergugat menimbulkan kerugian nyata (materiil) bagi Penggugat. Salah satunya adalah hilangnya kesempatan menyewakan kembali bangunan tersebut kepada pihak lain yang sah, yang berpotensi menghasilkan pendapatan. Selain kerugian ekonomi, hakim juga mempertimbangkan adanya kerugian immateriil, yakni tekanan psikologis, rasa tidak aman, serta ketidaknyamanan yang diderita oleh Penggugat akibat ketidaktegasan pihak penyewa dalam mengosongkan bangunan.¹⁵⁰

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 570 KUH Perdata. Karena itulah, penguasaan tanpa dasar hukum terhadap suatu properti merupakan pelanggaran yang dapat dikenai sanksi hukum. Atas dasar tersebut, hakim mengabulkan permintaan pengosongan paksa (eksekusi). Ini adalah bentuk penegakan hukum yang sah terhadap pelanggaran hak milik. Pengosongan ini bukan hanya untuk mengembalikan fisik bangunan kepada pemiliknya, tetapi juga menjadi bentuk simbolik bahwa hukum memberikan perlindungan terhadap pemilik sah ketika haknya dilanggar.¹⁵¹

Hakim mengabulkan permintaan pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000 per hari jika Tergugat tidak segera mengosongkan setelah putusan berkekuatan hukum tetap. Ini merupakan bentuk tekanan hukum agar Tergugat tidak mengabaikan putusan pengadilan. *Dwangsom* dalam hukum perdata Indonesia dimaksudkan sebagai instrumen memaksa pelaksanaan putusan secara sukarela tanpa harus melalui eksekusi paksa.¹⁵²

¹⁵⁰ Bagir Manan, 2022, *Teori Hukum Peradilan*, Jakarta: UI Press, halaman 128.

¹⁵¹ Tony Prasetyantono, 2023, *Relevansi Putusan Pengadilan dalam Masyarakat*, Jakarta: Kompas, halaman 109.

¹⁵² *Ibid*

Argumentasi hakim juga selaras dengan asas kepastian hukum, di mana setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*). Ketika salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya, maka pihak lain berhak mendapatkan pemulihan hukum yang adil. Dalam kasus ini, hakim melihat bahwa Penggugat telah menempuh proses secara patut, termasuk memberi peringatan melalui somasi.¹⁵³

Hakim juga menilai bahwa perilaku Tergugat yang tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan sengketa secara damai atau untuk segera mengosongkan bangunan setelah disomasi berulang kali menunjukkan adanya sikap melawan hukum secara moral, meskipun secara pidana tidak masuk kategori tindak pidana. Ini menjustifikasi keputusan untuk memberikan sanksi keperdataan secara maksimal sebagai bentuk efek jera.

Akhirnya, argumentasi hakim dalam perkara ini bersandar pada prinsip keadilan dan perlindungan terhadap hak-hak keperdataan yang telah dilanggar. Dengan memberikan amar yang lengkap mulai dari pernyataan wanprestasi, pengosongan, ganti rugi, hingga *Dwangsom* hakim telah menjadikan hukum sebagai alat untuk mengembalikan keseimbangan antara hak dan kewajiban, sekaligus memberikan pesan kuat bahwa pelanggaran kontrak tidak akan dibiarkan tanpa konsekuensi hukum yang tegas.¹⁵⁴

Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn menunjukkan kesesuaian dengan asas *pacta sunt servanda* yang merupakan asas fundamental dalam hukum perdata

¹⁵³ Adi Sulistiyono, 2021, *Interpretasi Putusan Hakim*, Surakarta: Muhammadiyah Press, halaman 135.

¹⁵⁴ Faisal Santiago, 2022, *Analisis Yuridis Putusan Perdata*, Jakarta: Prenadamedia, halaman 156.

Indonesia. Asas ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dalam perkara ini, Tergugat telah menyepakati secara sadar klausul dalam perjanjian sewa menyewa, termasuk kewajiban untuk mengosongkan bangunan maksimal tujuh hari setelah kontrak berakhir. Ketika Tergugat mengabaikan ketentuan tersebut, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat menjadi sangat beralasan.¹⁵⁵

Putusan Nomor 617/Pdt.G/2022/PN Mdn secara kritis dapat dinilai sebagai putusan yang adil dan proporsional, setidaknya dalam konteks penegakan hukum keperdataan. Majelis hakim telah berpijak pada bukti sah dan ketentuan hukum yang relevan untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi. Hal ini menunjukkan bahwa hakim tidak semata mempertimbangkan aspek formal, tetapi juga memperhatikan keberimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Meski demikian, beberapa bagian dari putusan, khususnya terkait nominal ganti rugi immateriil, masih layak dikaji lebih dalam.¹⁵⁶

Salah satu aspek yang paling menonjol adalah nilai ganti rugi immateriil sebesar Rp10 miliar. Angka ini tergolong sangat besar, terlebih jika tidak disertai perhitungan konkret atas beban psikologis atau reputasi yang dirugikan. Dalam praktik perdata, ganti rugi immateriil memang bersifat subjektif dan bergantung pada penilaian hakim. Namun, dalam konteks ini, nilainya bisa dipertanyakan dari segi kepatutan dan kelayakan, terutama jika dibandingkan dengan skala kerugian

¹⁵⁵ *Ibid*

¹⁵⁶ *Ibid*

materiil yang jauh lebih kecil. Hakim mungkin mempertimbangkan efek jera, tetapi tanpa ukuran yang objektif, sanksi ini bisa menimbulkan kesan timpang.¹⁵⁷

Keberanian hakim menetapkan *Dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp1 juta per hari apabila Tergugat tidak segera mengosongkan bangunan setelah putusan *inkracht* layak diapresiasi. Hal ini menunjukkan upaya serius untuk menjamin putusan dapat dilaksanakan secara nyata dan tidak berhenti pada tataran simbolik. Dalam praktik, banyak putusan keperdataan yang tidak efektif karena tidak adanya instrumen pemaksa. Maka dari itu, penerapan *Dwangsom* sangat strategis dan sesuai dengan semangat *effet utile* (keberlakuan hukum secara efektif).¹⁵⁸

Putusan ini memberi pesan kuat kepada para pelaku sewa menyewa bahwa perjanjian bukan sekadar formalitas, tetapi harus dihormati dan dipatuhi. Masih banyak kasus di lapangan di mana penyewa dengan sengaja tidak mengosongkan bangunan setelah masa kontrak berakhir. Dengan adanya putusan ini, para pemilik bangunan memiliki referensi hukum yang kuat untuk mengambil tindakan hukum ketika hak-haknya dilanggar.¹⁵⁹

Implikasi hukumnya juga signifikan, khususnya dalam mendorong budaya patuh hukum dalam perjanjian sewa. Hakim tidak hanya menyelesaikan konflik antara dua pihak, tetapi juga membentuk kepastian hukum dalam dunia usaha. Keputusan untuk tetap memproses gugatan meski hanya menyangkut persoalan pengosongan menunjukkan bahwa pengadilan siap mengawal keadilan dalam perkara yang tampak sederhana sekalipun.

¹⁵⁷ *Ibid*

¹⁵⁸ Barda Nawawi Arief, 2020, *Pembaharuan Sistem Peradilan*, Semarang: Pustaka Magister, halaman 103.

¹⁵⁹ *Ibid*

Eksekusi atas nilai ganti rugi besar (seperti Rp10 miliar) seringkali tidak realistis. Tergugat yang merupakan badan usaha kecil atau menengah bisa saja tidak memiliki kapasitas finansial untuk membayar, sehingga putusan ini berpotensi hanya menjadi catatan di atas kertas. Oleh karena itu, sebaiknya hakim dalam perkara seperti ini dapat lebih selektif dan proporsional dalam menjatuhkan sanksi ekonomi.¹⁶⁰

Hakim dalam pertimbangannya secara konsisten menerapkan asas *pacta sunt servanda* untuk menjamin kepastian hukum dalam hubungan perikatan antara pemilik dan penyewa. Pelanggaran atas isi perjanjian dianggap sebagai pelanggaran atas hukum itu sendiri, karena perjanjian merupakan bentuk konkret dari kesepakatan bebas yang dilindungi oleh negara. Oleh karena itu, tindakan hakim memerintahkan pengosongan dan ganti rugi merupakan implementasi langsung dari pelaksanaan asas tersebut.¹⁶¹

Hakim juga mengacu pada teori ganti rugi, yang menyatakan bahwa kerugian akibat wanprestasi harus dikompensasi kepada pihak yang dirugikan. Hakim tidak hanya melihat kerugian berupa hilangnya pendapatan sewa, tetapi juga kerugian immateriil seperti tekanan mental, ketidaknyamanan, dan hilangnya hak atas kepemilikan properti secara penuh. Teori ini diperkuat oleh Pasal 1243 KUH Perdata, yang mewajibkan pihak yang lalai untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Putusan ini juga selaras dengan praktik yurisprudensi atau putusan-putusan sebelumnya, khususnya dalam kasus wanprestasi pada hubungan sewa menyewa.

¹⁶⁰ Syahrul Machmud, 2021, *Perbandingan Putusan Yurisprudensi dan Teori Hukum*, Jakarta: Erlangga, halaman 117.

¹⁶¹ *Ibid*

Misalnya, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1315 K/Pdt/2016 dan No. 493 K/Pdt/2015, MA menyatakan bahwa penyewa yang tetap menempati objek sewa setelah berakhirnya masa kontrak dan tanpa dasar hukum yang sah dianggap wanprestasi, dan wajib mengosongkan serta membayar ganti rugi kepada pemilik.

Kesesuaian dengan yurisprudensi tersebut memperkuat nilai preseden dari putusan ini dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang menghadapi permasalahan serupa. Hal ini juga menunjukkan bahwa pengadilan tingkat pertama, dalam hal ini PN Medan, tidak menyimpang dari arah kebijakan hukum perdata nasional, dan tetap menjaga konsistensi putusan untuk kepentingan keadilan dan kepastian hukum.¹⁶²

Hakim juga menggunakan pendekatan realitas sosial dan ekonomi dalam putusannya. Putusan ini tidak hanya membahas sisi normatif dari pelanggaran kontrak, tetapi juga mempertimbangkan dampak riil yang dirasakan Penggugat. Dengan menghitung nilai kerugian secara konkret dan memberikan nilai ganti rugi immateriil yang cukup besar, hakim menunjukkan bahwa pelanggaran hak atas properti adalah pelanggaran yang serius.¹⁶³

¹⁶² *Ibid*

¹⁶³ Rudi Hartono, 2022, Kajian Yuridis Terhadap Biaya Tambahan dalam Layanan Digital, *Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol. 5, No. 1

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian dan pembahasan diatas adalah :

1. Penyewa bertahan setelah masa sewa habis umumnya didasari pada beberapa faktor, seperti perbedaan penafsiran mengenai status hukum perjanjian setelah berakhir, alasan ekonomi karena bangunan digunakan sebagai tempat usaha, serta keyakinan bahwa pembayaran sewa setelah kontrak berakhir dianggap sebagai perpanjangan diam-diam. Namun, seluruh alasan tersebut tidak dapat dibenarkan secara hukum karena bertentangan dengan asas pacta sunt servanda (Pasal 1338 KUHPerdara) yang menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, penyewa yang tetap menempati bangunan setelah masa kontrak berakhir tanpa perjanjian baru dinyatakan melakukan wanprestasi, karena tidak melaksanakan kewajiban sesuai isi perjanjian yang telah disepakati.
2. Pemilik bangunan berhak melakukan upaya hukum apabila penyewa melakukan wanprestasi, seperti tidak membayar sewa, tidak mengosongkan bangunan, atau merusak properti. Upaya hukum yang dapat ditempuh antara lain berupa somasi, pemutusan perjanjian, gugatan wanprestasi, dan permohonan pengosongan paksa melalui eksekusi putusan pengadilan (*executie vonnis*). Hal ini sesuai dengan ketentuan

Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUH Perdata tentang wanprestasi dan ganti rugi.

3. Putusan hakim dalam perkara ini mencerminkan penerapan asas pacta sunt servanda, bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hakim mempertimbangkan alat bukti dan fakta persidangan secara objektif dan menerapkan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata tentang perjanjian sewa menyewa serta Pasal 1243 KUH Perdata tentang penggantian biaya, rugi, dan bunga akibat wanprestasi.

B. Saran

1. Seharusnya penyewa memahami dan mematuhi batas waktu masa sewa serta segera mengosongkan bangunan setelah masa kontrak berakhir, guna menghindari sanksi hukum seperti eksekusi pengosongan dan pembayaran dwangsom sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata.
2. Sebaiknya pemilik bangunan mencantumkan secara rinci ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak, termasuk konsekuensi wanprestasi, dalam setiap perjanjian sewa menyewa agar memiliki kekuatan hukum yang kuat ketika terjadi perselisihan, sesuai dengan Pasal 1239 dan 1243 KUH Perdata.
3. Semestinya hakim dalam memutus perkara wanprestasi tetap konsisten menggunakan pendekatan asas pacta sunt servanda dan mempertimbangkan dampak sosial dari putusan, agar tercapai keadilan hukum bagi kedua belah pihak sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 1548 dan 1243 KUH Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agus Yudha Hernoko, 2021, Hukum Perjanjian. N.p., Prenada Media
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2021. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Edisi Satu.
- Andra Tersiana. (2022). Metode Penelitian. Jakarta: Anak Hebat Indonesia
- Anshori Ilyas, 2021, Kontrak Publik, prenada media Cetakan Ketujuh. Jakarta: Rajawali Pers
- Faisal, et.al, 2023, Pedoman penulisan dan penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa .Medan:Pustaka Prima
- Hasbullah, A. (2022). Pengantar Hukum Perdata: Kontrak dan Perikatan di Indonesia. Prenada Media.
- I Ketut Oka Setiawan, Prof.dr.i Ketut Oka Setiawan, 2022, hukum perkaitan, bumi aksara
- I Made Pasek Diantha. 2021. Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum. Jakarta : Prenanda Media Group.
- Ida Hanifah, dkk. 2024. “Pedoman Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU”.Medan : Pustaka Prima
- Ishaq, 2023, Metode Penelitian Hukum, Bandung.
- Jonaedi effendi (2022).Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua. Indonesia: Prenada Media
- Muhamad Sadi Is et, al, 2024, Hukum perdata, cv intelektual manifes media, Jakarta
- Rahmatullah, H. (2020). Hukum Sewa-Menyewa di Indonesia. Deepublish, Yogyakarta
- Salim H. S., 2021, Hukum kontrak: teori dan teknik penyusunan kontrak. Indonesia, Sinar Grafika
- Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani,2024, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, Jakarat: PT. RajaGrafindo Persada

Salim. H.S. 2021, Pengantar hukum perdata tertulis (BW)

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat), Jakarta:Rajawali

Susanti, E. (2023). Hukum Perikatan: Pendekatan KUHPerdata dan Praktik Perjanjian. Sinar Grafika, Jakarta

Zainuddin Ali,2023, Sosiologi Hukum, Jakarta: Sinar Grafika

B. Jurnal

Rasyid, Ahmad, 2021, “Konsepsi Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa,” Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 51, No. 2.

Adati, M. A. (2023). Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Lex Privatum, 6(4).

Aulia, Miftah, 2022, “Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa,” Jurnal Hukum Perdata Kontemporer, Vol. 5, No. 4.

Handayani, N. (2020). "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Properti: Implikasi Hukum dan Penyelesaian Sengketa." Jurnal Hukum dan Keadilan, 21(1), 89-101.

Hasan, Lukman, 2020, “Gugatan Wanprestasi Menurut KUHPerdata,” Jurnal Lex Privatum, Vol. 8, No. 3.

Lestari, A. (2021). "Penerapan Pasal 1570 KUHPerdata dalam Sengketa Sewa-Menyewa Properti." Jurnal Penelitian Hukum, 22(3), 234-245.

Mutia, Rini, 2021, “Pemutusan Sepihak Dalam Perjanjian Sewa,” Jurnal Yuridis Negara, Vol. 6, No. 2.

Nugraha, R. (2018). "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan KUHPerdata: Perspektif Hukum dan Solusi." Jurnal Hukum Progresif, 14(2), 145-155.

Putra, Fadli, 2023, “Pelaksanaan Executie Vonnis dalam Hukum Perdata,” Jurnal Penegakan Hukum, Vol. 4, No. 1.

Setiawan, A. (2020). "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Properti dan Implikasinya terhadap Pemilik dan Penyewa." Jurnal Hukum dan Keadilan, 17(2), 123-135.

- Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221-227.
- Tjahjadi, F. (2021). "Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan KUHPperdata." *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 78-88.
- Wahyuni, D. (2020). "Analisis Hukum Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Sewa-Menyewa Properti Berdasarkan KUHPperdata." *Jurnal Penegakan Hukum*, 10(3), 203-215.
- Wicaksono, R. (2021). "Kajian Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa di Indonesia Berdasarkan Pasal 1548-1600 KUHPperdata." *Jurnal Kajian Hukum*, 18(3), 210-223.
- Widodo, B. (2020). "Analisis Yuridis Pelanggaran Perjanjian Sewa Properti Berdasarkan KUHPperdata." *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 19(1), 87-99.
- Wijaya, Indra, 2022, "Analisis Yuridis Somasi sebagai Bentuk Teguran," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9, No. 1.
- Yudhayana, S. W., & Aziz, A. S. (2024). Pentingnya Kesadaran Hukum Dalam Dinamika Sosial Di Masyarakat. *LEGALITAS: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 9(1), 79-96.
- Yulianti, A. (2020). "Tanggung Jawab Penyewa dalam Sewa-Menyewa Berdasarkan KUHPperdata: Studi Kasus di Pengadilan Negeri." *Jurnal Ilmu Hukum Indonesia*, 15(2), 145-155.
- Pratama, Rendy, 2020, "Perlindungan Hukum bagi Pemilik Properti," *Jurnal Hukum Keperdataan*, Vol. 10, No. 2.
- Sari, Dewi, 2021, "Pelanggaran Kontrak dalam Perjanjian Sewa," *Jurnal Hukum dan Realita Sosial*, Vol. 7, No. 3.