

Analisis hukum terhadap perbuatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko

Dea Nurhiqma

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email: dnurhiqma@gmail.com

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa merupakan perikatan hukum yang sah jika memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan mengikat para pihak berdasarkan asas pacta sunt servanda. Dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian tidak selalu berjalan mulus, seperti dalam Putusan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, di mana tergugat lalai melakukan renovasi bangunan ruko sebagaimana diperjanjikan, sehingga terbukti melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan kasus, dengan data dari KUH Perdata, putusan pengadilan, dan literatur hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan namun menolak permohonan uang paksa dan eksekusi putusan segera, mencerminkan kehati-hatian dalam menyeimbangkan kepentingan para pihak. Penulis menyarankan agar perjanjian ke depan disusun lebih rinci dan tegas untuk mengurangi potensi wanprestasi serta meningkatkan efektivitas perlindungan hukum dalam hubungan sewa menyewa.

Kata Kunci: Wanprestasi, Perjanjian Sewa Menyewa, Putusan Pengadilan

Abstract

Lease agreements are legally binding contracts if they fulfill the requirements set out in Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUH Perdata) and bind the parties based on the principle of pacta sunt servanda. In practice, the implementation of such agreements does not always proceed smoothly, as illustrated in Decision No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, where the defendant failed to carry out the agreed renovation of a shop-house building, thereby constituting a breach of contract (wanprestasi) under Articles 1238 and 1243 of the Civil Code. This normative juridical research applies a statutory and case approach, using primary legal materials such as the Civil Code and court decisions, as well as secondary sources including academic literature and expert opinions. The research findings show that the panel of judges partially granted the plaintiff's claim but rejected the request for penalty payments (dwangsom) and immediate execution of the decision (uitvoerbaar bij voorraad), reflecting judicial prudence in balancing the interests of the parties. The author suggests that future agreements should be drafted in a more detailed and assertive manner to minimize the risk of breach and enhance legal protection in lease relationships.

Keywords: Breach of Contract, Lease Agreement, Court Decision.

A. Pendahuluan

Wewenang pemegang hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah, termasuk tubuh bumi, air, dan ruang di atasnya sejauh diperlukan untuk kepentingan yang langsung berkaitan dengan tanah tersebut. Penggunaan ini tetap harus berada dalam batas-batas yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Terkait dengan hak sewa tanah untuk mendirikan bangunan, Pasal 44 UUPA mengatur bahwa hak sewa ini termasuk dalam kategori hak pakai khusus. Kekhususannya terletak pada bentuk pelaksanaannya yang dilakukan melalui perjanjian sewa. Perjanjian ini harus dilakukan secara tertulis dan tidak boleh mengandung unsur pemerasan atau paksaan, sebagai bagian dari prinsip kebebasan berkontrak.

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

Namun, UUPA tidak secara tegas menentukan bentuk formal dari perjanjian sewa tersebut, apakah harus dibuat dalam bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akta notaris, atau cukup dengan surat di bawah tangan. Dalam praktiknya, bentuk perjanjian sering kali disesuaikan dengan kesepakatan para pihak serta kebutuhan hukum masing-masing.²

Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian sewa-menyewa termasuk jenis perjanjian konsensual. Artinya, perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat sejak dicapainya kesepakatan antara para pihak mengenai unsur-unsur pokok perjanjian, yaitu objek yang disewa dan harga sewa. Sejak titik kesepakatan tercapai, hak dan kewajiban timbal balik telah lahir.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tidak secara eksplisit mengatur bentuk perjanjian sewa-menyewa. Oleh karena itu, perjanjian ini dapat dibuat baik secara lisan maupun tertulis. Meski demikian, dalam praktik terutama dalam sewa-menyewa bangunan komersial, perjanjian umumnya dibuat dalam bentuk tertulis untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari.

Dalam penyusunan perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan biasanya memiliki posisi yang lebih dominan. Hal ini menyebabkan substansi atau isi perjanjian lebih banyak ditentukan oleh pihak pemilik properti, sedangkan penyewa berada dalam posisi tawar yang lebih lemah. Oleh karena itu, penting untuk mencermati prinsip kesetaraan dalam kontrak agar tidak merugikan salah satu pihak.

Asas kebebasan berkontrak merupakan prinsip fundamental dalam hukum perdata Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Pasal ini menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

Dalam Putusan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, telah terbukti bahwa perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat dan Tergugat dibuat secara sah dan memenuhi seluruh unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Salah satu klausul penting dalam perjanjian tersebut adalah kewajiban Tergugat untuk melakukan renovasi bangunan ruko sebelum digunakan.

Namun, karena Tergugat tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka ia dinyatakan melakukan wanprestasi. KUH Perdata mengatur wanprestasi dalam Pasal 1238 sampai dengan 1243, yang menyebutkan bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai isi perjanjian. Hal ini dapat berupa tidak melaksanakan, terlambat melaksanakan, atau melaksanakan secara tidak semestinya.

Akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa properti komersial antara lain adalah timbulnya kewajiban untuk membayar ganti rugi, pembatalan kontrak, dan bahkan pelaksanaan prestasi secara paksa melalui jalur hukum. Dalam perkara ini, majelis hakim mengabulkan sebagian gugatan, namun menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) dan eksekusi putusan segera (*uitvoerbaar bij voorraad*), dengan pertimbangan untuk menjaga keseimbangan kepentingan kedua belah pihak secara proporsional.

Suatu penelitian tidak dapat dikatakan penelitian apabila tidak memiliki metode penelitian.³ Metode penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan tertentu. Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara alami, baik kuantitatif maupun kualitatif, eksperimental dan non-eksperimental, interaktif dan non-interaktif. Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁴ Analisis bahan hukum dilakukan menggunakan metode analisis kualitatif yang digunakan untuk menjelaskan peristiwa hukum, bahan hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan hukum penafsiran.⁵ Analisis bahan hukum adalah dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan oleh menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan penafsiran

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

³ Hanifah, I., & Koto, I. (2025). Legal Protection for Workers with Fixed-Term Employment Agreements Before and After the Job Creation Law. *Kosmik Hukum*, 25(2), 245-256.

⁴ Simatupang, R. S. A., Hanifah, I., & Mansar, A. (2025). The Concept of Restitution as Legal Accountability in the Crime of Human Trafficking. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 24(2), 3554-3462.

⁵ Faisal, F. (2023, March). The Role On Nazhir In Developing Waqf. In *Proceeding International Seminar of Islamic Studies* (pp. 1621-1626).

dalam diskusi.⁶ Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan masalah, yaitu dengan pendekatan hasil dari kajian empiris teoritis dengan melihat berbagai pendapat para ahli, penulis dan kajian hukum dan peraturan yang berkaitan dengan masalah berdasarkan prinsip hukum dan merumuskan definisi hukum. Dalam penelitian kualitatif, proses perolehan data sesuai dengan tujuan penelitian atau masalah, dipelajari secara mendalam dan dengan pendekatan holistik.⁷

B. Pembahasan

Perjanjian sewa menyewa dalam hukum perdata Indonesia diatur dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1548, sewa menyewa adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disepakati. Perjanjian ini bersifat konsensual dan timbal balik, yang berarti lahir dari kesepakatan dan menciptakan hak serta kewajiban yang seimbang bagi kedua belah pihak.

Syarat sahnya perjanjian sewa menyewa tunduk pada ketentuan umum perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dianggap tidak sah, baik batal demi hukum maupun dapat dibatalkan. Objek sewa menyewa dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak seperti tanah, rumah, dan ruko (rumah toko).⁸

Kewajiban utama pihak yang menyewakan adalah menyerahkan objek sewa dalam keadaan baik dan layak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 KUH Perdata. Di sisi lain, penyewa berkewajiban membayar uang sewa secara tepat waktu dan menggunakan objek sewa sesuai peruntukan. Pelanggaran terhadap kewajiban ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum seperti tuntutan ganti rugi, pemenuhan prestasi, atau pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 sampai 1243 KUH Perdata.

Mengenai jangka waktu, Pasal 1570 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat diadakan untuk waktu tertentu maupun tidak tertentu. Jika tidak ditentukan secara tegas, maka ketentuan waktu akan mengikuti kebiasaan setempat atau periode pembayaran sewa. Perjanjian dapat berakhir karena berakhirnya masa sewa, pemutusan hubungan kontrak dengan pemberitahuan sebelumnya, atau sebab-sebab lain yang disepakati dalam perjanjian.⁹

Dalam praktik sewa menyewa bangunan ruko, bentuk perjanjian umumnya dibuat secara tertulis demi kepastian hukum dan kepentingan pembuktian. Meskipun KUH Perdata tidak mengatur bentuk tertulis sebagai kewajiban, namun dalam konteks properti komersial, perjanjian tertulis menjadi penting karena menyangkut nilai ekonomis dan kepentingan usaha. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap syarat sah perjanjian dan kejelasan hak serta kewajiban masing-masing pihak menjadi hal utama agar perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dengan baik dan mengikat secara hukum.

Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko membawa konsekuensi hukum yang diatur dalam Pasal 1243 hingga 1252 KUH Perdata. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian. Ketentuan ini memberikan dasar perlindungan hukum yang kuat bagi pihak yang dirugikan serta menegakkan asas kesetaraan dalam hubungan kontraktual. Hal ini juga menjadi perwujudan prinsip kepastian hukum dalam sistem hukum perdata Indonesia.

Konsekuensi hukum dari wanprestasi tidak hanya terbatas pada pemenuhan prestasi, tetapi juga mencakup kompensasi atas kerugian nyata maupun potensi keuntungan yang hilang. Ganti rugi dapat mencakup kerugian materiil seperti kehilangan pendapatan sewa, kerusakan bangunan, atau biaya renovasi. Untuk itu, pihak yang menuntut harus mampu membuktikan kerugian tersebut secara konkret, baik melalui dokumen, saksi, maupun laporan keuangan. Kompensasi juga dapat mencakup loss of

⁶ Zainuddin, Z., & Dewi, S. C. (2025, June). Hukum Administrasi Negara Dalam Pengawasan dan Pengendalian Pelayanan Publik. In *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* (Vol. 4, No. 1, pp. 390-395).

⁷ Simatupang, R. S. A. (2024). Pelaksanaan Sistem Peradilan Pidana Anak Di Indonesia Perspektif Nilai Keadilan. *Jurnal Yuridis*, 11(1), 54–63.

⁸ Oemar Moechtar, (2024), *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 126.

⁹ Muamar zein & Nurhilmiah. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Gadai Atas Barang Gadai Yang Rusak. *EduYustisia*, 2(1), 31-39.

profit, yang meskipun sulit dihitung secara eksak, tetap dapat dipertimbangkan oleh hakim berdasarkan kelaziman usaha dan asas keadilan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn, majelis hakim menyatakan bahwa telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko antara Penggugat dan Tergugat. Perjanjian dibuat secara sah di hadapan notaris, termasuk klausul renovasi yang wajib dipenuhi oleh Tergugat sebelum masa sewa dimulai. Meski telah menerima dana renovasi sebesar Rp250.000.000 dari Penggugat, Tergugat tidak melaksanakan kewajiban tersebut, bahkan setelah menerima dua kali somasi. Oleh karena itu, majelis menyimpulkan bahwa terjadi wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata.¹⁰

Dalih Tergugat mengenai force majeure akibat pandemi Covid-19 ditolak oleh majelis karena tidak dicantumkan dalam perjanjian dan tidak memenuhi syarat sebagai keadaan memaksa dalam konteks hukum. Terlebih, kontrak dibuat dan dana diterima jauh sebelum pandemi terjadi. Majelis juga mempertimbangkan itikad baik Penggugat yang berupaya menyelesaikan sengketa secara damai melalui somasi sebelum mengajukan gugatan. Bukti-bukti surat perjanjian dan somasi yang diajukan Penggugat serta pengakuan Tergugat memperkuat kesimpulan bahwa terjadi pelanggaran kewajiban kontraktual yang nyata.

Hakim menyatakan bahwa perjanjian tetap sah dan mengikat berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, namun hanya mengabulkan sebagian gugatan. Permintaan uang paksa (dwangsom) dan pelaksanaan putusan segera (uitvoerbaar bij voorraad) ditolak karena tidak memenuhi syarat formil dalam hukum acara perdata. Putusan ini mencerminkan kehati-hatian hakim dalam menyeimbangkan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dengan prinsip proporsionalitas dalam menjatuhkan sanksi. Secara keseluruhan, putusan ini menjadi preseden penting dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa, sekaligus menegaskan pentingnya itikad baik, kepastian hukum, dan pelaksanaan prestasi sebagaimana telah disepakati.

Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn tidak hanya mempertegas konsekuensi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa, tetapi juga memperlihatkan bagaimana hukum perdata menyeimbangkan antara norma tertulis dan keadilan substantif. Dalam hal ini, hakim tidak serta merta mengabulkan seluruh tuntutan Penggugat, melainkan melakukan pengujian atas kelayakan setiap petitum dengan mempertimbangkan ketentuan formil dan asas kehati-hatian. Ini menjadi cerminan dari prinsip judicial prudence yang menuntut hakim tidak hanya berpijak pada teks hukum, tetapi juga pada proporsionalitas sanksi dan kelaziman praktik bisnis.

Selain itu, penting dipahami bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki daya eksekutorial. Artinya, jika pihak yang kalah tidak melaksanakan isi putusan secara sukarela, pihak yang menang dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi. Namun dalam kasus ini, hakim menolak permohonan *uitvoerbaar bij voorraad*, yakni permohonan agar putusan dapat dilaksanakan lebih dulu meskipun masih ada upaya hukum lanjutan. Hal ini menunjukkan bahwa tidak semua putusan dapat langsung dieksekusi, apalagi bila menyangkut sanksi finansial yang harus dihitung secara cermat.

Sebagai preseden, putusan ini juga memberikan pelajaran penting bagi pelaku usaha dan pemilik ruko dalam menyusun kontrak. Salah satu aspek yang sering diabaikan adalah klausul mengenai keadaan memaksa (force majeure), yang padahal dapat berdampak besar dalam pelaksanaan kewajiban di tengah situasi luar biasa seperti bencana alam atau pandemi. Tanpa klausul yang jelas, pihak yang wanprestasi akan sulit melepaskan diri dari tanggung jawab hukum, seperti yang terjadi dalam kasus ini. Oleh karena itu, keberadaan klausul force majeure sebaiknya dirumuskan dengan tegas dan spesifik dalam setiap kontrak, khususnya dalam kontrak jangka panjang yang berisiko menghadapi perubahan keadaan.

Secara keseluruhan, kasus ini memperlihatkan bahwa perjanjian sewa menyewa bangunan ruko bukan hanya transaksi biasa, tetapi merupakan hubungan hukum kompleks yang mengandung unsur itikad baik, kepastian hukum, dan kepatuhan terhadap prestasi yang diperjanjikan. Melalui penegakan hukum perdata secara konsisten dan adil, seperti tercermin dalam putusan ini, kepercayaan publik terhadap kontrak sebagai instrumen hukum dapat terus ditegakkan. Dengan demikian, tidak hanya

¹⁰ Eka Jaya Subadi, (2020), *Restrukturisasi Kredit Macet perbankan*, Jakarta:Nusamedia, halaman 12

perlindungan bagi pihak yang dirugikan yang diperoleh, tetapi juga kepastian bagi dunia usaha dan masyarakat umum dalam menjalankan hubungan hukum keperdataan secara aman dan bermartabat.

C. Penutup

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dibahas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa bangunan ruko merupakan hubungan hukum yang sah dan mengikat apabila memenuhi syarat Pasal 1320 dan 1548 KUH Perdata serta dilandasi asas pacta sunt servanda. Apabila terjadi wanprestasi, seperti tidak membayar sewa atau tidak melaksanakan renovasi sebagaimana disepakati, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, pemenuhan prestasi, atau pembatalan perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1243 hingga 1252 KUH Perdata. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 130/Pdt.G/2023/PN Mdn menjadi contoh konkret bahwa pengadilan dapat menjatuhkan sanksi hukum kepada pihak yang lalai memenuhi kewajiban pokok dalam kontrak, dan mengedepankan prinsip keadilan, itikad baik, serta kehati-hatian dalam menilai setiap unsur wanprestasi.

2. Saran

Untuk menghindari sengketa hukum dalam perjanjian sewa menyewa bangunan ruko, disarankan agar para pihak menyusun kontrak secara rinci, tertulis, dan mencantumkan seluruh hak dan kewajiban secara jelas, termasuk klausul mengenai sanksi atas wanprestasi dan penyelesaian sengketa. Sebaiknya perjanjian dibuat dalam bentuk akta otentik untuk memberikan kekuatan hukum dan kemudahan pembuktian di pengadilan. Di samping itu, penyelesaian secara musyawarah atau somasi terlebih dahulu hendaknya diutamakan sebelum menempuh jalur litigasi, demi menjaga hubungan hukum dan mendorong penyelesaian yang adil dan efisien.

Daftar Pustaka

- Eka Jaya Subadi, (2020), *Restrukturisasi Kredit Macet perbankan*, Jakarta:Nusamedia.
- Faisal, F. (2023, March). The Role On Nazhir In Developing Waqf. In *Proceeding International Seminar of Islamic Studies* (pp. 1621-1626).
- Hanifah, I., & Koto, I. (2025). Legal Protection for Workers with Fixed-Term Employment Agreements Before and After the Job Creation Law. *Kosmik Hukum*, 25(2), 245-256.
- Muamar zein & Nurhilmiyah. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Nasabah Gadai Atas Barang Gadai Yang Rusak. *EduYustisia*, 2(1), 31-39.
- Oemar Moechtar, (2024), *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Simatupang, R. S. A. (2024). Pelaksanaan Sistem Peradilan Pidana Anak Di Indonesia Perspektif Nilai Keadilan. *Jurnal Yuridis*, 11(1), 54–63.
- Simatupang, R. S. A., Hanifah, I., & Mansar, A. (2025). The Concept of Restitution as Legal Accountability in the Crime of Human Trafficking. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 24(2), 3554-3462.
- Urip Santoso,(2020), *Hukum Agraria dan perkembangannya*, Jakarta: Kencana.
- Yulia Mirwati, Yontri Faisal,(2021), *Penyewaan Tanah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Indonesia
- Zainuddin, Z., & Dewi, S. C. (2025, June). Hukum Administrasi Negara Dalam Pengawasan dan Pengendalian Pelayanan Publik. In *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi* (Vol. 4, No. 1, pp. 390-395).