**Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram**
Volume 2, Issue 3, September 2026, E-ISSN : 3164-0532
Nationally Journal
open access at : https://journal.unram.ac.id/index.php/rekomendasihukum

# ANALISIS TINJAUAN YURIDIS ATAS PERKARA SUATU WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH YANG SEDANG DALAM SENGKETA (STUDI PUTUSAN NOMOR 177/ PDT.G/2019/PN.JKT.UTR)

**NI MADE DWIASTANA WIRATIKA**
*Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, Ilmu Politik Universitas Mataram*
*Email : astawiratika4@gmail.com*

**ZAINAL ARIFIN DILAGA**
*Fakultas Hukum, Ilmu Sosial, Ilmu Politik Universitas Mataram*
*Email : zainalarifin@unram.ac.id*

Received: 2025-09-05; Reviewed: 2025-12-08; Accetped: 2026-07-20; Published: 2026-09-30

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan statute approach, conceptual approach, dan case approach, serta menggunakan data sekunder berupa studi kepustakaan. Dalam putusan tersebut, meskipun hakim menilai tergugat melakukan wanprestasi, tindakan tergugat berupa menggembok rumah dan mengusir penggugat tidak termasuk kewajiban kontraktual, melainkan tergolong perbuatan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karena itu, tindakan tergugat lebih tepat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Akibat hukumnya, tergugat diwajibkan membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil kepada penggugat. Namun, hakim hanya mengabulkan sebagian tuntutan ganti rugi, yang mencerminkan keterbatasan dalam praktik penegakan hukum terkait tolok ukur penentuan besaran kerugian.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Sewa Menyewa, Ganti Kerugian.**

## *ABSTRACT*

*This study aims to determine and analyze the judges' legal considerations as outlined in the Panel of Judges' decision in North Jakarta District Court Decision Number 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr regarding default in a house lease agreement. The type of research is normative legal research using the statute approach, the conceptual approach, and the case approach, and secondary data in the form of a literature review. In the court decision, although the judge deemed the defendant to be in default or breach of contract, the defendant's actions of padlocking the house and evicting the plaintiff did not constitute a contractual obligation, but rather constituted tort, as regulated by Article 1365 of the Civil Code. Therefore, the defendant's actions are more appropriately classified as an Unlawful Act or a violation of Tort Law (PMH). As a legal consequence, the defendant is required to pay compensation, both material and immaterial, to the plaintiff. However, the judge's decision only granted a partial compensation plea, reflecting*

*limitations in law enforcement implementation regarding the guidance for determining or measuring the losses of the parties.*

*Keywords: Default, Lease Agreement, Compensation.*

## I. PENDAHULUAN

Hukum Perdata yang saat ini berlaku di Indonesia bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Burgelijk Wetboek (BW), yang sejatinya merupakan peninggalan pemerintah Hindia Belanda. Penerapannya didasarkan pada asas konkordansi, yaitu prinsip yang menyamakan hukum di wilayah jajahan dengan ketentuan hukum yang berlaku di Belanda. Pada awal diberlakukan, kodifikasi Hukum Perdata Belanda hanya ditujukan bagi golongan Eropa serta pihak-pihak yang dipersamakan dengan mereka. Landasan yuridis keberlakuan KUH Perdata di Indonesia kemudian ditegaskan dalam Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 yang menyatakan bahwa seluruh lembaga negara dan peraturan yang telah ada tetap berlaku sepanjang belum dibentuk aturan baru berdasarkan Undang-Undang Dasar tersebut. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum (rechtvacuum) di bidang Hukum Perdata.[1]

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang menimbulkan ikatan secara hukum maupun moral. Bentuk perjanjian dapat berupa tertulis ataupun lisan dengan tujuan tertentu. Agar sah menurut hukum, perjanjian harus memenuhi syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek yang jelas, serta sebab yang halal. Apabila keempat syarat tersebut dipenuhi, maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Lebih lanjut, Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang terikat di dalamnya. Konsekuensinya, perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali dengan persetujuan bersama atau adanya alasan-alasan tertentu yang diatur dalam undang-undang. Selain itu, pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada asas itikad baik. Oleh karena itu, hukum perjanjian memiliki sifat yang kompleks dan memerlukan kehati-hatian dalam penerapannya, sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata mengenai kekuatan mengikat suatu perjanjian.[2]

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, terjadi kesepakatan antara pemilik rumah dengan penyewa yang menimbulkan hubungan hukum, sehingga melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan

1 Salim Hs, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003. hlm. 98

2 Kartini BM.Marbun, Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum, Puspa Swara, 2009. hlm. 17

kewajibannya sebagaimana telah disepakati, maka dapat dikategorikan melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Akibatnya, pihak yang ingkar wajib bertanggung jawab secara hukum, termasuk mengganti kerugian yang timbul. Suatu perjanjian pada dasarnya dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak berpegang pada asas itikad baik (good faith). Namun, jika salah satu pihak tidak beritikad baik atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka wanprestasi sulit dihindari. Hal ini terbukti dalam perkara sewa menyewa rumah yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., di mana pada awalnya perjanjian antara Budi Susanto (penggugat) dan Siertje Tanoto (tergugat) berjalan lancar. Kedua belah pihak pada tanggal 30 Juni 2014 di hadapan Notaris Tanty Lena telah mengikatkan diri dalam kontrak sewa menyewa atas sebuah rumah yang beralamat di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang kemudian menjadi objek sengketa. Perjanjian sewa menyewa antara Budi Susanto (penggugat) dan Siertje Tanoto (tergugat) dibuat pada 30 Juni 2014 dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun hingga 30 Juni 2024, dengan nilai sewa sebesar Rp90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah). Namun, hingga perkara ini muncul, pembayaran belum dilunasi, dengan sisa kewajiban sebesar Rp525.000.000 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), yang dihitung dari sisa masa sewa 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan yang gagal dinikmati oleh penggugat.

Dalam perjalanannya, tergugat secara sepihak meminta penggugat segera mengosongkan rumah sewa karena objek tersebut akan dialihkan kepada pihak lain akibat kekalahan tergugat dalam perkara perdata di pengadilan. Puncaknya, pada 30 Agustus 2018, tergugat melakukan tindakan penggembokan atau perantaian pintu rumah yang menjadi objek sengketa tanpa persetujuan penggugat. Perbuatan tersebut pertama kali diketahui oleh karyawan penggugat yang menempati rumah tersebut, ketika mendapati pintu rumah tiba-tiba digembok dan dirantai. Setelah membuka paksa gembok tersebut, karyawan menemukan surat dari tergugat yang berisi perintah agar penggugat segera meninggalkan objek sewa.

Tindakan penggembokan dan pengusiran tersebut kemudian menjadi dasar perkara dalam Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., yang menyebutkan bahwa tindakan tergugat berkaitan dengan Putusan Nomor 485/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr., di mana objek sengketa atau rumah yang disewa penggugat telah jatuh kepada pihak lain.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu dengan melakukan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisa semua Undang-Undang dan pengaturan yang bersangkut-paut dengan isu hukum dalam putusan yang sedang di teliti dan pendekatan konseptual

yaitu gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti dan pandangan ahli dengan permasalahan yang akan dibahas.

## III. PEMBAHASAN

### A. Kronologi Kasus

Dalam praktik kehidupan bermasyarakat, wanprestasi kerap terjadi dalam pelaksanaan suatu perjanjian, termasuk pada perjanjian sewa menyewa rumah baik antara individu maupun badan hukum. Salah satu contohnya tampak dalam Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., yang mempermasalahkan wanprestasi oleh Siertje Tanoto (tergugat) terhadap Budi Susanto (penggugat). Sengketa ini muncul karena tergugat selaku pemilik rumah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 6794/Kamal Muara atas tanah seluas 180 $m^2$ yang beralamat di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, RT 004/RW 006, Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

Berdasarkan gugatan dan fakta persidangan, diketahui bahwa para pihak telah menandatangani perjanjian sewa menyewa rumah pada 30 Juni 2014 untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun hingga 30 Juni 2024, dengan pembayaran lunas sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) oleh penggugat. Namun, pada Agustus 2018, tergugat secara sepihak menggembok rumah dan meminta penggugat untuk segera mengosonginya.

Atas tindakan tersebut, penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar majelis hakim menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi. Putusan ini menjadi penting untuk dianalisis dari sisi yuridis, karena menarik untuk dikaji lebih dalam mengenai pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terkait wanprestasi.

### B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Mengabulkan Gugatan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah pada Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr

Dalam perkara wanprestasi yang diperiksa di pengadilan, putusan hakim merupakan tahapan akhir dari proses penyelesaian sengketa. Pernyataan yang disampaikan hakim dalam persidangan memiliki kekuatan legalitas sebagai penutup perkara secara hukum. Dengan dijatuhkannya putusan, lahirlah suatu produk hukum yang berisi pertimbangan yuridis serta hasil akhir majelis hakim dalam memutus perkara tersebut.[3]

Dalam Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., majelis hakim menegaskan hasil pemeriksaan terhadap alat bukti yang diajukan para pihak, khususnya berupa bukti

3 Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama,* Cetakan VIII, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2008, hlm 259

surat. Berdasarkan penilaian tersebut, hakim berkesimpulan bahwa Siertje Tanoto (tergugat) telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya. Hal ini tampak dari tindakannya menggembok rumah secara sepihak serta memaksa Budi Susanto (penggugat) untuk keluar sebelum masa sewa berakhir, yang jelas bertentangan dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati.

Majelis hakim menilai bahwa perjanjian sewa yang dibuat para pihak telah memenuhi ketentuan hukum, sehingga sah dan mengikat sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Dengan demikian, setiap pelanggaran terhadap perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi. Pihak yang dirugikan, berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, berhak untuk membatalkan perjanjian sekaligus menuntut ganti rugi. Pasal 1243 KUH Perdata juga mengatur bahwa terdapat tiga bentuk ganti rugi yang dapat dimintakan oleh pihak yang dirugikan:

1. Biaya (Kosten) Pengeluaran yang dikeluarkan akibat wanprestasi (misalnya biaya pengacara, biaya pengiriman somasi, dsb).
2. Kerugian (Schade) Kerusakan atau kehilangan yang timbul karena tidak dilaksanakannya perjanjian (misalnya kerusakan barang, kehilangan pendapatan.).
3. Bunga (Interest) Keuntungan yang seharusnya diperoleh tetapi tidak jadi diterima akibat wanprestasi (misalnya bunga dari uang sewa yang tidak dibayarkan tepat waktu). [4]

Berdasarkan bukti dan fakta yang terungkap di persidangan, majelis hakim menilai bahwa gugatan Budi Susanto (penggugat) beralasan hukum sehingga patut dikabulkan sebagian. Putusan ini mencerminkan penerapan asas pacta sunt servanda, yakni bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak, sehingga wanprestasi yang terbukti secara hukum dapat dikenai sanksi berupa ganti rugi maupun pembatalan perjanjian. Namun demikian, apabila di kemudian hari ditemukan adanya bukti baru yang sebelumnya tidak diajukan di persidangan, maka masih terbuka kemungkinan untuk menempuh upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali.

Dalam perkara Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan sebagian gugatan Budi Susanto (penggugat) terhadap Siertje Tanoto (tergugat). Putusan tersebut diambil setelah melalui pertimbangan yang matang berdasarkan dalil gugatan serta alat bukti yang diajukan dan diperiksa dalam persidangan.

Dalam pertimbangannya, majelis hakim menilai bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga secara hukum mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Selanjutnya, hakim menilai bahwa Siertje Tanoto (tergugat) terbukti tidak memenuhi kewajibannya, yakni dengan melakukan penggembokan dan pengusiran secara sepihak terhadap Budi Susanto

(penggugat) sebelum berakhirnya masa sewa yang telah diperjanjikan. Tindakan tersebut dinilai sebagai bentuk wanprestasi, sehingga tergugat dianggap telah melanggar perjanjian dan wajib bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan. Kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, yaitu memberikan akses penuh kepada Budi Susanto (penggugat) selaku penyewa, tidak dipenuhi oleh tergugat. Hal ini menunjukkan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi..

Penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dilakukan dengan berlandaskan asas kepastian hukum, yang memegang peranan penting dalam proses penyelesaian perkara. Kepastian hukum merupakan salah satu karakteristik utama dari hukum, karena hukum pada hakikatnya adalah sekumpulan norma atau aturan yang mengatur perilaku masyarakat dalam kehidupan bersama, serta pelaksanaannya dapat dipaksakan melalui pemberian sanksi..[5]

## C. Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Antara Budi Susanto dan Siertje Tanoto

Akta perjanjian sewa menyewa rumah antara Budi Susanto (penggugat) dan Siertje Tanoto (tergugat) merupakan suatu perjanjian otentik yang dibuat secara sah di hadapan Notaris, yaitu Tanty Lena, S.H., Notaris dan PPAT di Tangerang Selatan. Perjanjian tersebut tertuang dalam akta tertanggal 30 Juni 2014, yang menyebutkan bahwa Siertje Tanoto (tergugat) menyewakan rumah miliknya yang beralamat di Jalan Johar Hijau Golf Raya Nomor 6, Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara kepada Budi Susanto (penggugat) untuk jangka waktu 10 tahun, dengan nilai sewa sebesar Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) per tahun. Selain itu, perjanjian tersebut menegaskan bahwa objek sewa merupakan milik pribadi tergugat dan tidak sedang dalam sengketa hukum dengan pihak lain. Dengan demikian, akta perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak dan wajib dilaksanakan sesuai dengan asas pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu tindakan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain. Ketentuan lebih rinci mengenai hal ini diatur dalam BAB II Buku III BW KUH Perdata yang membahas tentang perikatan yang timbul dari kontrak atau perjanjian. Suatu kesepakatan dalam perjanjian bahkan mempunyai kekuatan mengikat yang setara dengan undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya.[6]

Apabila suatu perjanjian telah ditentukan jangka waktunya, maka pelanggaran terhadap perjanjian tersebut dapat langsung dikategorikan sebagai wanprestasi. Hal ini sesuai dengan teori perjanjian yang membedakan antara perjanjian dengan jangka waktu tertentu dan perjanjian tanpa jangka waktu tertentu. Dalam perjanjian

5 Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 41.

6 Allan Mustafa Umami, dan Aryadi Almau Dudy. 2023, *Realiasi Hukum Perjanjian Dalam Dinamika Hukum di Indonesia*, Jurnal Parhesia.

berjangka waktu tertentu, sejak awal para pihak telah menetapkan kapan perjanjian mulai berlaku dan kapan berakhir, sehingga apabila terjadi pelanggaran kewajiban di dalam periode tersebut, pihak yang bersangkutan dapat segera dianggap wanprestasi tanpa perlu adanya somasi. Sebaliknya, dalam perjanjian tanpa jangka waktu tertentu, penilaian terhadap wanprestasi umumnya memerlukan pemberitahuan terlebih dahulu (notice) atau somasi karena tidak terdapat batas waktu yang jelas dari hubungan hukum tersebut. Penentuan jangka waktu dalam suatu perjanjian berfungsi untuk memberikan kepastian hukum, membatasi masa berlakunya kewajiban, serta menjadi acuan bagi hakim dalam menilai ada atau tidaknya kelalaian salah satu pihak.[7]

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik adalah akta yang dibuat secara sah di hadapan notaris atau pejabat berwenang sesuai bidangnya, dibuat pada saat itu juga, dan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Selanjutnya, Pasal 1870 KUH Perdata menegaskan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Budi Susanto (penggugat) dan Siertje Tanoto (tergugat) yang dituangkan dalam akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dengan demikian, seluruh isi perjanjian tersebut harus dianggap benar serta memiliki akibat hukum sebagaimana yang telah disepakati para pihak..[8]

Perjanjian sewa menyewa antara Budi Susanto (penggugat) sebagai penyewa dan Siertje Tanoto (tergugat) sebagai pihak yang menyewakan merupakan hubungan hukum perdata yang sah serta mengikat. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata yang mendefinisikan sewa menyewa sebagai persetujuan di mana salah satu pihak memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disepakati. Perjanjian tersebut dituangkan secara tertulis dalam bentuk akta otentik di hadapan notaris, sehingga menjamin keabsahan isi dan kehendak para pihak. Selain itu, perjanjian ini juga memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang halal. Dengan terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian, maka sesuai Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang dan hanya dapat dibatalkan atas dasar kesepakatan bersama. Oleh karena itu, tindakan Siertje Tanoto (tergugat) yang secara sepihak membatalkan perjanjian serta menghalangi pelaksanaan sewa menyewa, termasuk menggembok objek sewa dan memerintahkan Budi Susanto (penggugat) untuk keluar sebelum masa sewa berakhir, merupakan bentuk wanprestasi karena melanggar kewajiban yang telah diperjanjikan.

7 S. Bahri, *Akibat Hukum Wamprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu*, Jurnal Pilar Keadilan, 2023, hlm. 136-137.

8 Suparidho, Febrihadi, dan Allan Mustafa Umami, 2025, *Tanggung Jawab Perdata Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Jurnal Kolaboratif.

## D. Akibat Hukum Bagi Para Pihak yang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Berdasarkan Putusan Pengadilan

Akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemberi sewa (Siertje Tanoto) sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata adalah bahwa pihak yang melakukan wanprestasi berkewajiban untuk memberikan ganti rugi. Bentuk ganti rugi tersebut meliputi:

1. Ganti rugi materiil atas kerugian nyata yang diderita oleh pihak lain;
2. Ganti rugi immateriil atas kerugian non-ekonomis seperti hilangnya rasa aman, kepercayaan, dan kehormatan.[9]

Berdasarkan putusan nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr terkait dengan kasus antara Budi Susanto (penggugat) dan Siertje Tanoto (tergugat) tersebut, majelis hakim menghukum Siertje Tanoto (tergugat) untuk:

1. Menghukum tergugat (Siertje Tanoto) untuk tunduk dan patuh terhadap isi perjanjian sewa menyewa nomor 18 tanggal 30 Juni 2014, yang dibuat dihadapan notaris Tanty Lena, SH tersebut.
2. Menghukum tergugat (Siertje Tanoto) untuk melanjutkan perjanjian sewa menyewa dan mengizinkan penggugat (Budi Susanto) menempati objek perjanian sewa menyewa untuk jangka waktu sewa menyewa yang belum dijalani 5 (lima) tahun 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde).
3. Menghukum tergugat (Siertje Tanoto) untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.682.000,- (empat juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah).
4. Menolak gugatan penggugat (Budi Susanto) selain dan selebihnya.

Dalam kasus Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., wanprestasi dilakukan oleh tergugat (Siertje Tanoto) melakukan sesuatu yang berakibat pada terlanggarnya kewajiban yang seharusnya dilakukan,terlanggarnya kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh Siertje Tanoto (tergugat) berdasarkan pasal 1234 KUH Perdata bahwasanya kewajiban yang harus dilakukan adalah memberikan suatu kenikmatan dalam perjanjian sewa menyewa mengakibatkan si penggugat (Budi Susanto) tidak dapat menikmati kenikmatan itu, konsekuensinya adalah ketika seseorang itu tidak dapat lagi menikmati apa yang seharusnya dia dapatkan dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan pasal 1243 KUH Perdata, maka tergugat (Siertje Tanoto) ini telah melakukan wanprestasi. Akibat tergugat (Siertje Tanoto) ini telah melakukan wanprestasi, maka penggugat (Budi Susanto) berdasarkan pasal 1243 KUH Perdata tersebut, dapat meminta beberapa hal seperti melakukan:

9 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 1243.

1. Pemenuhan Perikatan, yaitu melepaskan penggembokan dan mempersilahkan kembali pihak penyewa (Budi Susanto) untuk dapat menikmati secara penuh penggunaan rumah tersebut.
2. Penggantian Kerugian, yaitu pihak tergugat (Siertje Tanoto) dapat dimintakan ganti kerugian kepada si penyewa (Budi Susanto) karena tidak dapat menikmati rumah tersebut selama beberapa waktu, dikarenakan rumah tersebut telah digembok dan telah diusir oleh tergugat (Siertje Tanoto).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa rumah, apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum serta ganti kerugian. Hal ini menegaskan prinsip bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah wajib dilaksanakan dengan itikad baik dan memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata.[10]

## E. Analisis Akibat Hukum dari Perjanjian Sewa Yang Dilaksanakan Sebagian

Setiap perjanjian pada hakikatnya dibuat untuk mewujudkan tujuan tertentu yang telah disepakati para pihak. Dari perjanjian tersebut lahirlah konsekuensi hukum berupa hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak. Dalam ranah hukum perdata, pemenuhan kewajiban tersebut disebut sebagai prestasi, yakni pelaksanaan isi perjanjian sesuai dengan apa yang telah ditentukan dalam kesepakatan**.** Menurut doktrin hukum, bentuk prestasi dapat berupa:

1. Memberikan sesuatu (memberikan hak pakai, hak guna, dll.);
2. Berbuat sesuatu (misalnya menyerahkan barang sewaan tepat waktu);
3. Tidak berbuat sesuatu (misalnya tidak menghalangi penggunaan objek sewa). [11]

Dalam Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr., terungkap bahwa Siertje Tanoto (tergugat) telah menyerahkan objek sewa berupa rumah kepada Budi Susanto (penggugat), yang kemudian menempatinya selama kurang lebih 4 tahun 2 bulan. Namun, setelah itu tergugat secara sepihak menggembok rumah dan memaksa penggugat untuk keluar, meskipun masa sewa dalam perjanjian ditetapkan selama 10 tahun. Tindakan tersebut mengakibatkan prestasi yang diberikan tergugat menjadi cacat, karena penyewa tidak dapat menikmati objek sewa sesuai dengan kesepakatan. Hal ini bertentangan dengan Pasal 1548 KUH Perdata yang menegaskan bahwa prestasi dalam perjanjian sewa menyewa berlaku sepanjang jangka waktu perjanjian. Dengan demikian, selama perjanjian berlaku 10 tahun, kewajiban tergugat adalah memberikan manfaat atas objek sewa selama periode tersebut. Secara yuridis, apabila pihak penerima prestasi tetap menggunakan objek perjanjian meskipun pelaksanaannya tidak sesuai dengan kesepakatan, maka hal tersebut tidak menghilangkan hak untuk menuntut wanprestasi, sepanjang pelanggaran yang terjadi memengaruhi tujuan

pokok perjanjian. Dalam perkara ini, hak utama Budi Susanto (penggugat) adalah memperoleh manfaat rumah sewa selama 10 tahun. Pelanggaran terhadap jangka waktu tersebut tetap menimbulkan konsekuensi hukum berupa hak untuk menuntut ganti rugi. Dengan demikian, fakta bahwa penggugat pada awalnya menerima objek sewa tidak berarti menghapuskan haknya untuk menggugat wanprestasi, terlebih jika pelanggaran dilakukan di tengah berlangsungnya masa perjanjian.

Dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan bahwa apabila prestasi tidak dilaksanakan sesuai dengan perjanjian, maka meskipun sebagian telah diterima oleh pihak lain, tetap menimbulkan konsekuensi hukum apabila substansi utama perjanjian tidak terpenuhi sepenuhnya. Hal ini sejalan dengan asas pacta sunt servanda serta prinsip itikad baik, yang mengikat para pihak dalam pelaksanaan suatu perjanjian.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang muncul sebagai akibat dari adanya hubungan hukum kontraktual. Hubungan hukum tersebut mengharuskan para pihak untuk melaksanakan prestasi sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam akta perjanjian sewa menyewa..[12]

Menurut doktrin hukum perdata, setiap pelanggaran terhadap perjanjian sewa menyewa dikategorikan sebagai wanprestasi apabila terbukti dilakukan oleh penyewa maupun pihak yang menyewakan, karena pelanggaran tersebut secara langsung menyalahi ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian..[13]

Dalam pelaksanaannya, Siertje Tanoto (tergugat) melanggar isi perjanjian dengan secara sepihak menggembok rumah dan menghalangi Budi Susanto (penggugat) untuk menempati rumah, padahal sisa masa sewa masih 5 tahun 10 bulan. Tindakan tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi karena tergugat tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, serta bertentangan dengan Pasal 1548 KUH Perdata yang menegaskan bahwa penyewa berhak menikmati objek sewa selama jangka waktu perjanjian.

## IV KESIMPULAN

### A. Kesimpulan

1. Majelis hakim menilai bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Hal ini terbukti dari tindakan tergugat yang secara sepihak menggembok rumah dan mengusir penggugat meskipun masa sewa masih berjalan. Perbuatan tersebut melanggar asas pacta sunt servanda sebagaimana diatur dalam

12 M. Romdhani Rohmatullah dan Yazid Fathoni, *Analisis Putusan tentang Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dalam Pembayaran Sisa Hutang atas Pembelian Hotel Lima Satu*, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram, Vol. 4, No. 3, Oktober 2024, hlm. 643.

13 Nining Kurniati, *Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Berdasarkan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata,* Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, 2021, hlm. 234-235.

Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik.

2. Adapun akibat hukumnya, majelis hakim memutuskan untuk mengabulkan sebagian gugatan penggugat, dengan menyatakan perjanjian sewa menyewa sah dan mewajibkan tergugat membayar ganti kerugian. Putusan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa pihak yang melakukan wanprestasi wajib menanggung biaya, kerugian, dan bunga. Dengan demikian, keputusan ini menegaskan adanya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian sewa menyewa serta menegaskan bahwa pelanggaran terhadap isi perjanjian menimbulkan tanggung jawab hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi.

## B. Saran

1. Bagi pembentuk undang-undang, diperlukan penguatan regulasi atau pedoman teknis yang lebih rinci terkait kriteria wanprestasi dan besaran ganti rugi dalam perjanjian sewa menyewa. Hal ini penting agar hakim memiliki acuan yang konsisten, sehingga putusan yang dijatuhkan dapat memastikan kepastian hukum sekaligus menegakkan prinsip keadilan.
2. Bagi hakim, dalam memutus perkara wanprestasi, pertimbangan tidak hanya terbatas pada aspek formal perjanjian, tetapi juga harus memperhitungkan dampak nyata yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Dengan demikian, putusan yang dihasilkan dapat mencerminkan prinsip keadilan secara proporsional.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Satrio, J, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi,* Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Widjaya, G, & Yani, A. 2001, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Subekti, R. 2001, *KUHPerdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita.

Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum* Cet. 1, Mataram, Mataram University.

Salim H.S, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajagrafindo Persada.

Subekt, 1984, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.

Soedikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta.

Mariam Darus Badrussalam 1970, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Medan: FH USU.

Rahmat S.S. Soemardipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa,* Penerbit: PT. Gramedia, Jakarta.

Laila M. Rasyid dan Herinawati, 2019, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata.*

Wirjono Prodjodikoro, 1974, *Asas-Asas Perjanjian,* Bandung.

R. Setiawan, 1991, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta.

Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti.

Salim HS, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika.

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta, Alumni.

Djasidin Saragih, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum,* Jakarta: Prenada Media.

J. Satrio, 2000, Hukum Perikatan, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung, Citra Aditya Bakti.

H.S Salim, 2006, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.

Manulang, Sedjun H., 2001, *Pokok-Pokok Hukum Ketenagakerjaan di Indonesia*, Rineka Cipt, Jakarta.

Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Asikin, H.Zainal Asikin, 2004, *Dasar-Dasar Hukum Perburuhan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Muktii Arto, 2008, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

**B. Jurnal/Skripsi**

Redati Tsaniya S, 2021, *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Hadapan Notaris*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNNISULA): Semarang.

Masayu Robianti, 2022, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah antara Konsumen dengan Perumahan Palem Asri Natar,* Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa, Bandar Lampung.

Debora, 2016, *Penyelesaian Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado.

Allan Mustafa Umami, dan Aryadi Almau Dudy, 2023, *Realiasi Hukum Perjanjian Dalam Dinamika Hukum di Indonesia*, Jurnal Parhesia.

Suparidho, Febrihadi, dan Allan Mustafa Umami, 2025, *Tanggung Jawab Perdata Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Jurnal Kolaboratif.

M. Romdhani & Yazid Fathoni, 2024, *Analisis Putusan tentang Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) dalam Pembayaran Sisa Hutang atas Pembelian Hotel Lima Satu,* Jurnal Private Law. bNining Kurniati, 2021, *Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,* Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Pamulang.

I Gede Made Ardianta, 2022, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Sewa Menyewa dan Akibat Hukumnya dalam Perspektif KUH Perdata*, Jurnal Rekomendasi Hukum.

S. Bahri, 2023, *Akibat Hukum Wamprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu*, Jurnal Pilar Keadilan.

## C. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr.* Indonesia, Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,* Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.* Indonesia, *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.*

## D. Internet

Hukumonline.com, 2023, *Perkembangan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa*

https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/41642, (Diakses pada tanggal 1 Oktober 2023 pukul 14.02 )

Hukumonline.com, 2024, *Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan penyelesaiannya.* https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi, (Diakses 29 Juni 2025, pukul 12.30).

Hukumonline.com, 2025, *Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian,* https://www.hukumonline.com/berita/a/penyalahgunaan-keadaan-dalam-hukum-perjanjian, (Diakses 20 Januari 2025, Pukul 13.00.)