

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH
(Studi Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
SEBAGAI SYARAT UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM
ILMU HUKUM**

OLEH:

RAIHAN WIJAYA KESUMA

22103040155

DOSEN PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

PRODI ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI YOGYAKARTA

2026

ABSTRAK

Indonesia merupakan negara hukum yang mana hukum tertinggi di Indonesia adalah Undang-Undang Dasar 1945. Hukum merupakan suatu aturan yang mengatur mengenai boleh atau tidak boleh melakukan sesuatu. Manusia sebagai makhluk sosial yang memerlukan satu sama lain yang tidak dapat dipisahkan, semisalnya dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Di dalam kehidupan masyarakat tanpa disadari hukum banyak mengatur mengenai dalam kegiatan sehari-hari yang sering dilakukan contohnya perjanjian jual beli, perjanjian kerja, perjanjian sewa-menyewa, dan lain-lain. Perjanjian adalah satu orang atau lebih mengikat dirinya kepada satu orang atau lebih yang akan menimbulkan hak dan kewajiban. Jika dari salah satu pihak yang melakukan atau membuat perjanjian tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, maka pihak tersebut dapat dikatakan melakukan wanprestasi atau ingkar janji, dalam perkara nomor 91/Pdt.G/2024/Pn Yyk. Majelis Hakim telah memutuskan untuk mengabulkan gugatan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk, dan apakah putusan hakim tersebut sudah memenuhi aspek keadilan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Adapun penelitian ini bersumber dari peraturan perundang-undangan, kitab undang-undang hukum perdata, dan putusan nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk sebagai bahan hukum primer, serta literatur seperti buku, jurnal, artikel, dan karya ilmiah lainnya sebagai bahan hukum sekunder, serta teks buku, ensiklopedia, kamus dan sebagainya merupakan bahan hukum tersier. Analisis data menggunakan dengan cara metode analisis data kualitatif.

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim terkait perkara No. 91/Pdt.G/2024/PN Yyk. Pertimbangan hukum hakim bahwa adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah. Perjanjian tersebut sudah sesuai syarat syarat sah perjanjian yang diatur pada pasal 1320 KUHPperdata. Pihak Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPperdata. Tindakan Tergugat yaitu, tidak mengembalikan rumah sewa kepada Penggugat yang mana diatur dalam pasal 5 huruf c. Putusan Hakim dalam perkara No.91/Pdt.G/2024/PN Yyk telah memenuhi aspek keadilan sudah memenuhi keadilan substantif, prosedural serta keadilan menurut Aristoteles yaitu keadilan korektif dan keadilan distributif dapat dibuktikan dalam mengabulkan tuntutan ganti rugi sesuai dengan isi perjanjian dan menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng.

Kata Kunci: Wanprestasi, Keadilan, Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, Putusan.

ABSTRACT

Indonesia is a country of law where the highest law in Indonesia is the 1945 Constitution. Law is a rule that regulates whether or not something is permissible. Humans as social beings who need each other inseparably, for example in carrying out daily activities. In society, without realizing it, the law regulates many daily activities that are often carried out, for example, sales and purchase agreements, employment agreements, rental agreements, and others. An agreement is one or more people binding themselves to one or more people which will give rise to rights and obligations. If one of the parties who made or made the agreement does not carry out what has been agreed, then the party can be said to have committed a breach of contract or broken promise, in case number 91 / Pdt.G / 2024 / Pn Yyk. The Panel of Judges has decided to grant the lawsuit for breach of contract in a house rental agreement. This study aims to determine how the judge's considerations in deciding case number 91 / Pdt.G / 2024 / PN Yyk, and whether the judge's decision has fulfilled the aspect of justice.

This study uses a normative research method. The approaches used in this study are the statutory approach and the case approach. This research is sourced from laws and regulations, the civil code, and decision number 91/Pdt.G/2024/PN Yyk as primary legal materials, as well as literature such as books, journals, articles, and other scientific works as secondary legal materials, and book texts, encyclopedias, dictionaries and so on as tertiary legal materials. Data analysis uses qualitative data analysis methods.

The results of this study explain that in the legal considerations of the Panel of Judges regarding case No. 91/Pdt.G/2024/PN Yyk. The judge's legal consideration is that there is a legal relationship between the Plaintiff and the Defendant in the House Rental Agreement. The agreement is in accordance with the valid conditions of the agreement regulated in Article 1320 of the Civil Code. The Defendant has committed a breach of contract, namely not carrying out what has been agreed upon as regulated in Article 1238 of the Civil Code. The Defendant's actions are, not returning the rented house to the Plaintiff which is regulated in Article 5 letter c. The Judge's decision in case No.91/Pdt.G/2024/PN Yyk has fulfilled the aspects of justice, has fulfilled substantive, procedural justice and justice according to Aristotle, namely corrective justice and distributive justice can be proven in granting compensation claims in accordance with the contents of the agreement and sentencing the Defendant to pay compensation to the Plaintiff jointly and severally.

Keywords: Default, Justice, House Rental Agreement, Decision.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Raihan Wijaya Kesuma
NIM : 22103040155
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul "**Analisis Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk)**" adalah asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan hasil plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 12 November 2025

Saya yang menyatakan,



Raihan Wijaya Kesuma
NIM. 22103040155

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
di- Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Raihan Wijaya Kesuma
NIM : 22103040155
Judul : Analisis Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa
Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk)

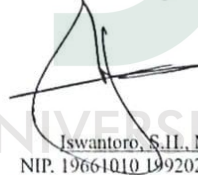
Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami menganggap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatian kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 14 November 2025

Pembimbing,



Iswanto, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-40/Un.02/DS/PP.00.9/01/2026

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH (STUDI PUTUSAN NOMOR
91/PDT.G/2024/PN Yyk)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : RAIHAN WIJAYA KESUMA
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040155
Telah diujikan pada : Senin, 05 Januari 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

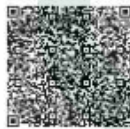
TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 696cc5466eb84



Penguji I

Annisa Dian Arini, M.H.
SIGNED

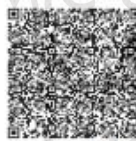
Valid ID: 6967167e55b6d



Penguji II

SALWA FAEHA HANIM, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 6964773d04e7e



Yogyakarta, 05 Januari 2026

UIN Sunan Kalijaga

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 696d4399edede

MOTTO

“Tidak perlu menjelaskan dirimu kepada siapapun, karena yang menyukaimu tidak butuh itu. Dan yang membencimu tidak akan percaya itu.”

(Ali bin Abi Thalib)

“Maka ingatlah kepadaku, akupun akan mengingatmu”

(QS. Al-Baqarah: 152)

Keberhasilanku, kesuksesanku untuk orang tua, keluarga dan serta membantu orang yang membutuhkan

(Raihan Wijaya Kesuma)

“Terbentur, Terbentur, Terbentuk”

(Tan Malaka)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada Kedua Orang Tua Penyusun, Papa Sopian S.T., dan Mama Yeni Armala S.E.Ak. Sebagai tanda bakti, hormat, dan terima kasih yang tiada terhingga. Aku persembahkan karya kecil ini kepada Mama dan Papa yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih yang tiada terhingga yang tiada mungkin dapat kubalas hanya dengan selembarnya kertas yang bertuliskan kata cinta dalam kata persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Mama dan Papa Bahagia karna kusadar, selama ini belum bisa berbuat yang lebih.

Skripsi ini juga dipersembahkan kepada keluarga besar penyusun, Nang (alm) H. Animan, Nang (alm) H. Arpan, No (almh) Hj. Rokiyah dan tidak lupa Penyusun ucapkan terimakasih kepada Nenek saya Non Murni, dan Adik saya Azka Daffa Ramadhan, serta Keluarga Besar Muara Kelingi dan Lubuk Rumbai yang tidak bisa saya ucapkan satu persatu yang selalu sesantiasa tidak pernah berhenti mendoakan, memotivasi serta memberikan dukungan baik moral maupun material.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ وَالْحَمْدُ لِلَّهِ، أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ، وَصَلَّى
اللَّهُ وَسَلَّم عَلَى مَنْ لَا نَبِيَّ بَعْدَهُ، وَالْهِ وَأَصْحَابِهِ مِنْ أَصْحَابِ رَسُولِ اللَّهِ، وَبَعْدَهُ

Puji dan syukur Penyusun panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa memberikan nikmat Kesehatan dan kesempatan sehingga Penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk)”, tanpa suatu hambatan dan kendala yang berarti. Tidak lupa pula shalawat beiring salam kita aturkan kepada Nabi besar, Nabi Muhammad SAW beserta sahabatnya, para tabi'in, tabiut tabiahum, kepada kita, serta kepada seluruh umatnya hingga akhir zaman.

Segala upaya penyusun lakukan untuk menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan semaksimal mungkin walau dirasa masih jauh dari kata baik dan sempurna karena penyusun sadar banyak kurang dalam keilmuan, pengetahuan, dan pengalaman yang dimiliki saat ini. Akan tetapi Penyusun berharap besar akan skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan seluruh masyarakat Indonesia terkhusus bagi mereka dalam mencari ilmu pengetahuan. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, Penyusun menerima kritik dan masukan ataupun saran yang membangun untuk dapat menjadikan skripsi ini atau pribadi penyusun menjadi lebih baik dan bermanfaat kedepannya.

Atas terselesaikan skripsi ini tentu bukan hanya karena usaha dari Penyusun sendiri, namun karena bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, Penyusun ingin menyampaikan ucapan terimakasih sebagai bentuk penghargaan

dan penghormatan kepada seluruh pihak yang sudah membantu dan berkontribusi dalam penyelesaian skripsi ini:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Prof. Noorhaidi, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
3. Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
4. Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H.
5. Dosen Pembimbing Skripsi Bapak Iswantoro, S.H., M.H. yang senantiasa dengan ikhlas meluangkan waktu serta membantu, memimbing, dan mengarahkan Penyusun dalam pengerjaan skripsi ini.
6. Dosen Pembimbing Akademik Bapak Dr. Faiq Tobroni, M.H. yang selalu memberikan bimbingan dan dukungan kepada Penyusun.
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
8. Segenap staff Tata Usaha Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan bantuan administrasi selama perkuliahan.
9. Papa, Mama, Adik, Non, dan seluruh Keluarga besar Nang (alm) H. Arpan, Non Murni, Nang H. (alm) Animan, dan No (almh) Hj. Rokiyah, tidak ada

kata yang pantas Penyusun ucapkan selain terima kasih. Semoga Allah membalas semua kebahagiaan yang telah diberikan.

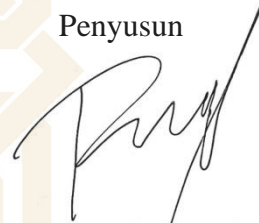
10. Keluarga besar Buyut Amir, Bicak Andri, Nek Syahwan Effendi, Mbah Rakkah, Mbah Noval yang selalu senantiasa membantu dan mengurus Penyusun selama studi di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
11. Mas Ridwan Januar, S.H., CM. yang telah mengizinkan Penyusun untuk belajar di Rumah Bantuan Hukum (RBH) Yayasan Afta. Tidak lupa juga Abang-abang Advokad sekaligus mentor, Bang Rafirsa. Bang Kun, Bang Jo, Bang Rizal dan yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.
12. Teman-teman seperjuangan Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Angkatan 2022 yang tidak bisa saya ucapkan satu persatu.
13. Sahabat-sahabat Penyusun, Bagus Fawwaz, Irfan, Amsori, Zikri, Faris, Yudha, Bagus, Pasya, yang selalu senantiasa berdiskusi, mengolah-mengolah keilmuaan dan intelektualitas serta memberikan motivasi dan dukungan untuk menjadi lebih baik lagi. Untuk para tokoh-tokoh yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.
14. Abang-abang ilmu hukum yang bersedia menemani berdiskusi dan membimbing dalam pengerjaan skripsi Danu Alfadiansyah, Alifian, Raditya Nanda, Rizki Setiawan, Yusron, M Lutfil Hakim, M. Ridha SJ, Asyadd Khubbalillah, Rita Fitriani, Ikhsan, dll.
15. Teman-teman seperjuangan yang sedang bersama sama mencari ilmu pengetahuan di kota istimewa, Deni Mursalin, Akmal Galih, yang senantiasa menemani Penyusun studi di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

16. Penghuni Kost Konstitusi bang Sul serta rekan rekan bang asmar, bang kholid yang selalu berdiskusi, dan memberikan arahan.
17. Pengurus dan Kader Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Fakultas Syariah dan Hukum yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, menjadi rumah untuk berdiskusi serta membentuk suatu karakter yang kritis serta menjadi intelektual.
18. Pengurus dan anggota UKM Badminton UIN yang mengisi waktu kosong untuk bermain badminton dan menjadi waktu sela melepas penat.
19. Teman-teman KKN 117 Desa Badran, Kecamatan Kranggan, Kabupaten Temanggung yang memberikan banyak pengalaman.
20. Kepala Desa Badran Kecamatan Kranggan, Bapak Nopirmansyah beserta Ibuk yang telah menerima memberikan tempat tinggal dan memberikan banyak arahan pengalaman dalam menjalani KKN.
21. Guyon Waton, Denny Caknan, Aftershine, Ndarboy Genk, Simpati Musik, dan New Pallapa yang senantiasa menemani Penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.
22. Keluarga Besar IKPM (Ikatan Keluarga Pelajar Mahasiswa Lubuk Linggau) yang menjadi tempat melepas rindu suasana kota tercinta, kota lubuk linggau.
23. Saya ucapkan terimakasih untuk diri sendiri yang selalu senantiasa bersabar dan tetap berjalan melawan ke tidak mustahilan sehingga mencapai ketitik tersebut.
24. Serta segala pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu

Semoga apa yang telah mereka berikan kepada Penyusun menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat memberikan kontribusi besar dan manfaat seluas-luasnya bagi ilmu pengetahuan dan perkembangan zaman, terkhusus bidang hukum Perdata, serta bermanfaat bagi masyarakat luas dan pembaca.

Yogyakarta, 12 November 2025

Penyusun



Raihan Wijaya Kesuma
22103040155



DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Telaah Pustaka	9
E. Kerangka Teori	16
F. Metode Penelitian	21
G. Sistematika Pembahasan	23
BAB II	25
TINJAUAN UMUM TENTANG TEORI PERJANJIAN, WANPRESTASI DAN KEADILAN	25
A. Teori Perjanjian	25
B. Teori Wanprestasi	33
C. Teori Keadilan	41

BAB III.....	44
KASUS POSISI DAN PUTUSAN NOMOR 91/PDT.G/2024/PN.YYK	44
A. Posisi Kasus Dalam Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk	44
B. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk.	47
C. Putusan Hakim	54
BAB IV	57
ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWA RUMAH STUDI PUTUSAN NOMOR 91/PDT.G/2024/PN YYK	57
A. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk	57
B. Analisis Putusan Hakim Dalam Aspek Keadilan Pada Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk	75
BAB V.....	86
PENUTUP.....	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN.....	I
SALINAN PUTUSAN PN Yogyakarta Nomor 91/Pdt.G/2024/PN.Yyk	I
CURRICULUM VITAE.....	XVI

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum yang mana hukum tertinggi kita adalah Undang-Undang Dasar 1945. Hukum merupakan seperangkat aturan yang mengikat dan memaksa masyarakat, apabila hukum tidak ada, maka kehidupan di dalam masyarakat akan menjadi tidak teratur, tidak nyaman, tidak aman, dan menimbulkan perselisihan.¹ Hukum lahir di masyarakat menjadi pedoman sebagai tata cara berkehidupan yang baik dan teratur.

Aristoteles menyebut manusia sebagai *zoon politicon*, yaitu makhluk yang pada hakikatnya tidak dapat hidup sendiri.² Sejak lahir hingga meninggal dunia, manusia selalu berada dalam suatu kehidupan bersama yang disebut masyarakat. Dalam kehidupan bermasyarakat tersebut, setiap individu senantiasa melakukan interaksi dengan individu maupun kelompok lainnya. Interaksi antar anggota masyarakat ini tidak berlangsung secara bebas, melainkan diatur oleh kaidah-kaidah tertentu berupa aturan, adat, dan norma yang berlaku. Aturan-aturan yang lahir dari kesepakatan bersama atau kontrak sosial dalam suatu sistem masyarakat inilah yang kemudian disebut sebagai hukum.

¹ Sri Rumada Sihite, dkk, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Padang: Gita Lentera, 2025), hlm. 127.

² Yati Nurhayati, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Nusa Media, 2020), hlm.1.

Perjanjian merupakan suatu persetujuan bersifat *resiprokal* yang melibatkan dua pihak atau lebih tentang hak dan kewajiban mereka, baik yang telah terjadi maupun yang akan datang. Konsep *resiprokal* ini mengandung arti bahwa setiap pihak yang terlibat (bukan hanya salah satu pihak) berkontribusi dalam memberikan persetujuan mereka terhadap perjanjian yang disepakati.³ Menurut Abdulkadir, perjanjian adalah sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁴

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdata).⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua belah pihak yang didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁶ Perbuatan hukum tersebut tidak dari lain meliputi penawaran dari pihak yang satu dan penerimaan dari pihak yang lain

Sewa-menyewa diatur dalam KUHPerdata yaitu pada pasal 1548 yang menjelaskan, “sewa-menyewa merupakan kesepakatan dimana salah satu pihak menyatakan kesediaannya untuk menyediakan manfaat penggunaan

³ Taufik Hidayat Lubis, “Hukum Perjanjian di Indonesia”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol 2(3), 177-190, hlm. 181.

⁴ A. Rahim, *Dasar Dasar Hukum Perjanjian Prespektif Teori dan Praktik*, (Makasar: Humanities genius, 2022), hlm. 20.

⁵ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar Edisi revisi*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm. 153.

suatu aset kepada pihak lainnya, dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dan dengan kompensasi tertentu yang pihak penerima manfaat berkomitmen untuk membayarkannya.”⁷

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk kesepakatan yang bersifat timbal balik antara para pihak yang terlibat, yang menimbulkan ikatan hukum atau kewajiban bagi masing-masing pihak. Kesepakatan semacam ini, yang memunculkan hak dan kewajiban bagi para pihak dan sering disebut sebagai perjanjian bilateral atau timbal balik, mewajibkan para pihak yang menyepakatinya untuk memenuhi ketentuan yang ada, di mana hak dan kewajiban tersebut saling terkait.⁸

Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara tertulis akan otomatis berakhir jika masa sewanya sudah habis, tanpa perlu adanya pemberitahuan terlebih dahulu dari salah satu pihak. Dalam hal tersebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada Pasal 1570 berbunyi⁹: “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau.”

Sebaliknya, jika perjanjian sewa-menyewa secara lisan dilakukan, maka sewa tidak otomatis berakhir saat waktu yang telah disepakati. Pemilik rumah

⁷ Pasal 1548.

⁸ Muhammad Farhan Gayo, Heru Sugiyono, “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha”, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8 No. 3, (2021), hlm. 246.

⁹ Pasal 1570.

harus memberitahukan kepada penyewa untuk menghentikan sewa tersebut. Pemberitahuan ini harus dilakukan dengan memperhatikan jangka waktu yang biasa berlaku ditempat tersebut. Dalam hal ini dijelaskan dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi¹⁰: “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Pada perjanjian sewa-menyewa rumah telah terjadinya hubungan hukum antara pihak penyewa dan pihak menyewakan rumahnya. Dalam hubungan hukum tersebut kedua belah pihak memiliki kewajiban. Pasal 1550 KUHPerdata mengatur mengenai kewajiban pihak pemilik rumah yaitu¹¹:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa,
2. Memelihara barang sewa sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan pihak penyewa,
3. Memberikan hak kepada pihak penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dengan tenteram selama berlangsungnya masa sewa.

¹⁰ Pasal 1571.

¹¹ Pasal 1550.

Sedangkan kewajiban penyewa rumah diatur dalam KUHPerdara pada Pasal 1560 yaitu¹²:

1. Memakai barang sewa sebagai bapak rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuannya, dan
2. Membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan.

Telah dijelaskan di atas tentang perjanjian sewa-menyewa ialah perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak baik pemilik rumah dengan penyewa rumah yang didasarkan itikad baik yang harus menjalankan hak dan kewajibannya. Apabila kedua belah pihak lalai atau tidak sama sekali menjalankan hak dan kewajibannya yang telah disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa tindakan tersebut merupakan wanprestasi atau tidak dijalankannya prestasinya dalam perjanjian tersebut.

Wanprestasi merupakan kondisi perbuatan salah satu pihak yang tidak dapat menjalankan kewajibannya yang sudah diperjanjikan. KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) juga menjelaskan mengenai wanprestasi dijelaskan pada Pasal 1243, yaitu “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap

¹² Pasal 1560.

melaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaunya”.¹³

Permasalahan wanprestasi dalam sewa-menyewa rumah tidak hanya menimbulkan ketidaknyamanan, tetapi juga berdampak hukum yang serius. Perselisihan yang timbul sering kali berujung pada penyelesaian hukum baik secara litigasi di pengadilan maupun secara non-litigasi melalui mediasi atau arbitrase. Oleh karena itu, pemahaman mengenai bentuk-bentuk wanprestasi, penyebabnya, serta mekanisme penyelesaiannya menjadi penting untuk mencegah dan mengatasi sengketa secara efektif.

Penyelesaian secara litigasi yaitu menyelesaikan masalah dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan yang berwenang, gugatan tersebut akan diperiksa sehingga menjadi suatu putusan hakim. Putusan hakim adalah putusan akhir dari suatu pemeriksaan persidangan di pengadilan dalam suatu perkara.¹⁴ Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sanksi berupa hukuman terhadap pihak yang di kalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Sanksi hukuman ini baik dalam hukum acara perdata maupun pidana sama saja pelaksanaannya berupa paksaan kepada para pelanggar hak tanpa pandang bulu, hanya saja bedanya dalam hukum acara perdata hukumannya berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada

¹³ Pasal 1243.

¹⁴ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 211.

pihak yang dirugikan kalau pada hukum acara pidana hukumannya berupa penjara dan denda.

Contoh kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa pada Perkara Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah antara Bapak Drs.Mohammda Syafril Nusyirwan, M.M. (Penggugat) melawan Bapak Mahendra Handoko dan Ibu Shynta (Tergugat) merupakan pasangan suami istri. Dalam kasus ini pihak penyewa rumah meninggalkan objek sewa secara sepihak, tanpa memberitahukan, tidak mengembalikan kunci rumah, dan barang barang penyewa rumah masih didalam rumah. Didalam gugatan tersebut penggugat menuntut ganti rugi atas kerugian materil dan immateriil yang dialaminya.

Dalam putusan tersebut, Majelis Hakim menyatakan tergugat melakukan wanprestasi dan menjatuhkan putusan verstek dengan pertimbangan hukum yang merujuk pada perjanjian sewa menyewa rumah namun, tidak seluruh tuntutan penggugat dikabulkan, termasuk ganti rugi materiil senilai Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), immaterial senilai RP1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah), dan barang punya penyewa menjadi hak milik pemilik rumah yang ditolak karena dianggap tidak relevan secara yuridis dan tidak memiliki bukti yang cukup.

Berdasarkan uraian diatas maka, penyusun tertarik melakukan penelitian hukum yang mendalam dan komprehensif untuk mengkaji pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada putusan

91/Pdt.G.2024/PN Yyk dan mengenai putusan tersebut apakah sudah memenuhi aspek keadilan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat dibuat 2 pokok rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada putusan nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk?
2. Apakah putusan hakim sudah memenuhi aspek keadilan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

Adapun tujuan dalam penelitian meliputi:

- a. Untuk mengetahui, bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk.
- b. Untuk mengetahui, apakah putusan hakim telah memenuhi aspek keadilan.

2. Kegunaan

Dengan dilakukannya penelitian ini, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat, baik dari segi teori maupun penerapan praktis yang akan dijelaskan lebih lanjut berikut:

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya

dalam bidang hukum, terutama yang berkaitan dengan permasalahan penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi yang bermanfaat bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang memiliki keterkaitan topik.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bacaan sekaligus menambah wawasan, khususnya bagi penyusun dan secara umum bagi pembaca, sebagai pembelajaran dan pedoman di masa mendatang dalam menghadapi permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

D. Telaah Pustaka

Sebagai indikasi bahwa penelitian ini belum pernah menjadi objek kajian sebelumnya, penyusun akan menyajikan beberapa karya penelitian yang memiliki tema serupa dengan penelitian ini.

Pertama, jurnal penelitian yang ditulis oleh Virna Amalia, Marip Pasah, Lufna Nandita, Nada Syifa, Fadhil Muhammad, dan kawan-kawan dengan judul “Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa: Tinjauan Putusan Perkara No.394/Pdt.G?2021/PNJkt.Pst.¹⁵” Secara garis besar penelitian ini membahas tentang konsep wanprestasi dalam konteks

¹⁵ Vina Amalia, Marip Pasah, Lufna Nandita, Nada Syifa, Fadhil Muhammad, et al, “Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa: Tinjauan Putusan Perkara No.394/Pdt.G?2021/PNJkt.Pst, *Researchgate. Net*, Desember 2023

perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Indonesia dan juga mengetahui dasar hukum dan pertimbangan hakim dalam putusan perkara No.394/Pdt.G/2021/PNJkt.Pst. Hingga akhirnya peneliti menyimpulkan perjanjian akan mengandung asas pacta sunt servanda yang berarti perjanjian berlaku sebagai undang-undang yang mengikat kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga PT. Marta Abadi telah melakukan tindakan wanprestasi yaitu dengan tidak melaksanakan kekurangan jam terbang selama 49 dan 30 menit. Disini dapat terlihat meskipun memiliki keterkaitan penelitian ini berbeda dengan penelitian skripsi penyusun. Karena skripsi penyusun membahas pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yk dan apakah putusan tersebut telah memenuhi aspek keadilan.

Kedua, Jurnal penelitian yang ditulis oleh Robbi Firly Firgiyabi Mahlafi dengan judul “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr).¹⁶” Secara garis besar penelitian ini membahas akibat hukum yang timbul terhadap wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa dan dasar pertimbangan hakim memutus perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Hingga akhirnya peneliti menyimpulkan bahwasannya akibat hukum terjadi

¹⁶ Robbi Firly Firgiyabi Mahlafi, “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr), *Jurnal Sains Student Research*, Vol.1, No.1, Oktober, (2023), hlm. 857-868.

wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti kerugian dan dapat pula diselesaikan secara litigasi dan non litigasi, dalam hal ini para pihak menyelesaikan dalam proses litigasi. Dalam putusan ini majelis mengabulkan tuntutan penggugat agar tergugat mengganti rugi sejumlah Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) dan mengabulkan gugatan Sebagian merupakan pokok gugatan yaitu bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi. Disini dapat terlihat meskipun memiliki keterkaitan penelitian ini berbeda dengan penelitian skripsi penyusun. Karena skripsi penyusun membahas pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk dan apakah putusan hakim telah memenuhi aspek keadilan.

Ketiga, jurnal penelitian Jefri Alzamzami dan Leli Joko Suryono dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi.”¹⁷ Secara garis besar penelitian ini membahas bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susu dan akibat hukum dalam hal terjadinya wanprestasi di rumah susun Grahabinarapan Yogyakarta. Hingga akhirnya kesimpulan penelitian ini pelaksanaan sewa menyewa rumah susun di grahabinaharapan dilaksanakan perjanjian tertulis dan pengakhiran perjanjian telah ditentukan dengan jangka waktu ditentukan. Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa

¹⁷ Jefri Alzamzami dan Leli Joko Suryono, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi”, *Media of Law and Sharia*, Vol.2, No. 3, (Juni 2021), hlm. 238-353.

rumah susun diberikan surat peringatan 3 (tiga) kali kepada penyewa agar membayar apabila penyewa menghiraukan peringatan tersebut, maka akan diakhiri atau diputuskan oleh pihak yang menyewakan yaitu Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman UPT Rusunawa sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian. Disini dapat terlihat keterkaitan dan tema yang sama pada skripsi penyusun. Terdapat perbedaan skripsi penyusun yaitu, membahas pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk dan apakah putusan hakim sudah memenuhi aspek keadilan.

Keempat, jurnal penelitian Yuliani, Nanda Amalia dan Tri Widya Kurniasari yang berjudul “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe).¹⁸” Secara garis besar penelitian ini membahas terkait bagaimana hubungan hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, bagaimana akibat hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah dan bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan akibat wanprestasi sewa menyewa rumah di Dusun A, Desa Panggoi, Kecamatan Muara Dua, Kota Lhokseumawe. Hingga akhirnya dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum para pihak adalah bentuk perjanjian sewa menyewa rumah di Dusun A, Desa Panggoi, Kecamatan Muara Dua, Kota

¹⁸ Yuliani, Nanda Amalia dan Tri Widya Kurniasari, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)”, *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, Volume VIII Nomor 1, (Mei 2020), hlm. 69-82.

Lhokseumawe dengan harga Rp14.500.000 (empat belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan masa sewa 3(tiga) tahun tertulis dalam perjanjian sewa menyewa dan mengikat bagi para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajibannya. Dalam pelaksanaan perjanjian tersebut pihak menyewakan melakukan wanprestasi dari awal dilaksanakannya perjanjian, yaitu dalam bentuk tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak memberikan hak sewa atas rumah dimaksud bahkan rumah tersebut sudah dijual kepada pihak lain tanpa adanya pemberitahuan yang layak kepada pihak penyewa. Terhadap wanprestasi yang telah dilakukan tersebut timbulnya akibat hukum untuk mewajibkan ganti rugi. Terhadap permasalahan wanprestasi tersebut para pihak untuk menyelesaikan permasalahannya dengan cara mediasi dan musyawarah. Disini dapat terlihat perbedaan dan memiliki keterkaitan, perbedaannya adalah penelitian skripsi penyusun merupakan studi putusan pengadilan dan membahas terkait pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk dan apakah putusan hakim sudah memenuhi aspek keadilan.

Kelima, jurnal penelitian Debora da Costa yang berjudul “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah.”¹⁹ Secara garis besar penelitian ini membahas akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa khususnya sewa menyewa rumah dan akibat hukum terhadap adanya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa rumah. Disini dapat terlihat

¹⁹ Debora da Costa, “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah”, *Lex et Societatis*, Vol. IV, No. 2, (Februari 2016), hlm. 23-30.

perbedaan pada penelitian skripsi penyusun bahwasannya penelitian skripsi penyusun membahas pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk dan apakah putusan hakim telah memenuhi aspek keadilan.

Selain jurnal, juga terdapat skripsi yang membahas terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah:

1. Skripsi yang ditulis oleh Vidya Qothrunnada Irbah dengan judul “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Studi Putusan Nomor 96/PDT.G/202/PN MTR).”²⁰ Secara garis besar penelitian ini membahas pertimbangan hukum dari hakim dalam memutus perkara sewa menyewa ruko dan akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa dalam perjanjian sewa menyewa ruko, karena tidak dilaksanakan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya sesuai dalam perjanjian. Disini dapat terlihat perbedaan penelitian skripsi penyusun. Karena skripsi penyusun membahas pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk dan apakah putusan hakim telah memenuhi aspek keadilan. Perbedaan juga terdapat pada putusan pengadilan, skripsi yang ditulis oleh Vidya Qothrunnada Irbah merupakan putusan Pengadilan Negeri Mataram, sedangkan skripsi penyusun Pengadilan Negeri Yogyakarta.

²⁰ Vidya Qothrunnada Irbah, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Studi Putusan Nomor 96/Pdt.G/2021/Pn Mtr), Skripsi, Universitas Mataram.

2. Skripsi yang ditulis oleh Rifkhianto Ramadhan dengan judul “Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul.”²¹ Secara garis besar membahas upaya perlindungan hukum yang dilakukan pengelola dalam kasus wanprestasi oleh penyewa rumah susun dan penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah susun sudah sesuai dengan ketentuan KUH Perdata dan Perda Non 06 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Rusunawa Kab. Bantul. Disini mempunyai keterkaitan tema dengan penelitian skripsi penyusun dan memiliki perbedaan dalam membahas. Disini dapat terlihat penelitian skripsi penyusun membahas terkait pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk.

Berdasarkan literatur yang telah dijelaskan sebelumnya, tidak ada pembahasan sebanding isu yang diuraikan dalam penelitian skripsi penyusun ini. Meskipun terdapat beberapa kajian yang membahas wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa, namun pembahasan tersebut masih bersifat umum. Belum ada yang secara khusus dan mendalam membahas terkait pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk.

²¹ Rifkhianto Ramadhan, “Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul”, Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori berfungsi sebagai dasar dari suatu teori yang digunakan untuk membangun dan memperkuat argument mengenai permasalahan hukum yang sedang dianalisis. Dalam penelitian ini, beberapa teori yang digunakan adalah:

1. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²²

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu kejadian dimana seseorang memberikan janji kepada orang lain, atau dimana dua pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²³

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu tindakan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua belah pihak, dimana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu tindakan atau untuk tidak melakukan tindakan tertentu, sementara pihak lainnya berhak untuk menuntu pelaksanaan janji tersebut.²⁴

Didalam KUHPerdara (Kitab-Kitab Hukum Perdata) menerangkan pengertian perjanjian pada Pasal 1313 yang menjelaskan “Perjanjian adalah

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar Edisi revisi*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm. 153.

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

²⁴ Wiwin Dwi Ratna Febriyanti dkk, *Hukum Perbankan dan Jaminan*, (Bali: Intelektual Manifes Media, 2024), hlm. 75.

suatu perbuatan dua orang atau lebih yang mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.”²⁵

Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, agar suatu perjanjian dapat dianggap sah, diperlukan syarat-syarat sebagai berikut²⁶:

- a. Kesepakatan
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Terdapat asas-asas pada hukum perjanjian:

- 1) Asas Konsensualisme;
- 2) Asas Kebebasan Berkontrak;
- 3) Asas Kekuatan Mengikat;
- 4) Asas Kepastian Hukum;
- 5) Asas Itikad Baik;

2. Teori Wanprestasi

Logemann sebagai mana dikutip oleh Soeroso (2011), didalam setiap hubungan hukum pasti ada pihak yang meminta prestasi dan ada pihak yang melakukan prestasi.²⁷ Prestasi adalah sesuatu yang telah ditentukan dalam

²⁵ Pasal 1313.

²⁶ Pasal 1320.

²⁷ Ampera Matippanna, *Pentingnya Memahami Informed Consent dan Rahasia Medis Dalam Praktek Kedokteran*, (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019), hlm. 74.

perjanjian untuk berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu yang telah disepakati didalam perjanjian, dijelaskan juga dalam Pasal 1234 KUHPerdara. Berikutnya lawan dari prestasi adalah wanprestasi, wanprestasi adalah tidak terpenuhinya sesuatu prestasi atau kewajiban yang telah ditentukan dalam suatu perikatan, baik perikatan dari perjanjian maupun dari undang-undang. jadinya wanprestasi karena adanya akibat hukum dari tidak terlaksanakan atau melanggar isi perjanjian yang dilarang dibuat oleh para pihak.

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dilakukan tepat waktu atau tidak sesuai dengan ketentuan yang seharusnya. Wanprestasi merupakan suatu perbuatan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah dijanjikan pada perjanjian.

Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.²⁸ Pada dasarnya debitur telah melakukan prestasi yang telah diwajibkan kepadanya tetapi kewajiban tersebut tidak tepat waktu atau terlambat melaksanakan prestasi, atau telah melaksanakan perjanjian tetapi yang dilaksanakan tidak selayaknya untuk dilakukan dalam pengertian bahwa debitur telah melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakan atau tidak layak untuk dilakukan.

²⁸ Yahya Harahap sebagaimana dikutip dalam buku Supeno, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Jambi: Salim Media Indonesia), hlm. 79.

Subekti mendefinisikan wanprestasi ialah apabila si debitur atau yang berutang tidak melakukan apa yang dijanjikan maka dapat dikatakan ia wanprestasi, atau debitur atau yang berutang dalam keadaan alpa atau lalai maupun ingkar janji dan melakukan apa yang tidak boleh dilakukan didalam perjanjian.²⁹

Dasar wanprestasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1238 dijelaskan bahwasannya:

“Siberutang adalah lalai jika dengan surat perintah atau dengan sebuah jenis akta itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ialah ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan.”³⁰

3. Teori Keadilan

Didalam KBBI keadilan berdasarkan Kamus Umum Bahasa Indonesia, keadilan berasal dari kata dasar “adil” yakni kejujuran, kelurusan, keikhlasan yang tidak sebelah atau tidak memihak dan tidak sewenang-wenang, tidak bertindak yang tidak sesuai dengan norma agama, kesusilaan, kesopanan dan norma hukum. Magnis Suseno berpendapat, bahwa keadilan merupakan kondisi antar manusia yang diperlakukan secara sama sesuai dengan hak serta kewajiban masing-masing.³¹

²⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 45.

³⁰ Pasal 1238.

³¹ Irman Syahrial, dkk, “Keadilan Sosial di dalam Negara Hukum Indonesia”, *Journal Of Knowledge and collaboration*, (2024), hlm. 32.

Indonesia adalah negara yang berlandaskan hukum, di mana hukum atau peraturan memiliki kekuatan mengikat dan memaksa, serta pelanggarannya akan dikenakan sanksi yang tegas. Peran negara dalam memberikan keadilan dijelaskan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa setiap warga negara berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perilaku yang sama di hadapan hukum.

Keadilan juga dijelaskan pada Pancasila Sila ke-5 yang berbunyi, “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.” Maksud dari Sila ke-5 ini keadilan menjadi hak warga negara Indonesia tanpa membedakan dari suku, etnis, dan kalangan.

Keadilan juga terbagi menjadi dua, yaitu keadilan procedural dan keadilan substantif. Keadilan procedural adalah keadilan yang berfokus pada proses, prosedur, atau mekanisme yang digunakan untuk mengambil keputusan atau menyelesaikan sengketa. Keadilan procedural ini menekankan bagaimana keputusan itu dibuat, apakah sudah sesuai dengan kepatutan dan transparansi dalam membuat keputusan. Sedangkan, keadilan substantif adalah keadilan terkait isi keputusan yang diberikan sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku.³²

³² Jonaedi Efendi, Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 105-106.

Menurut filsafat Aristoteles membagi keadilan menjadi dua bagian, yaitu Aristoteles membagi keadilan menjadi dua, yaitu³³: keadilan reparative atau korektif dan keadilan distributif. Keadilan korektif adalah keadilan yang menekankan pada perbaikan sesuatu yang salah dan memberikan ganti rugi serta hukuman yang pantas sesuai dengan perbuatan dilakukan. Sedangkan, keadilan distributif adalah menekankan pada keseimbangan yang mana bagian yang diterima sesuai dengan jasa-jasa atau kemampuan yang telah diberikan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian penyusun yang gunakan adalah penelitian normatif. Jenis penelitian ini dilakukan dengan studi Pustaka (*library research*). Studi Pustaka dilakukan untuk mencari berbagai konsep, teori, asas, aturan dan dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian penyusun ini menggunakan beberapa pendekatan yaitu:

a. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*)

Pendekatan hukum dilakukan dengan cara mengkaji dan menganalisis seluruh undang-undang serta peraturan yang terkait dengan masalah hukum yang sedang ditangani. Undang-undang

³³ Aristoteles sebagaimana dikutip dalam buku Febrian Duta Pratama dkk, “Konsep Keadil dalam Pemikiran Aristoteles”, *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, (2024), hlm. 13-16.

yang digunakan penyusun adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

b. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus dilakukan menganalisis terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah diputuskan oleh pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian Penyusun menggunakan 3 (tiga) bahan hukum yang akan digunakan:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan penyusun pada penelitian ini adalah UUD NRI 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa buku perjanjian, wanprestasi dan keadilan, jurnal perjanjian, wanprestasi dan keadilan, karya ilmiah perjanjian, wanprestasi dan keadilan, artikel perjanjian, wanprestasi dan keadilan serta pendapat ahli mengenai yang berhubungan dengan tema kajian skripsi ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan non hukum yang terdiri dari teks buku, ensiklopedia, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan sebagainya. Bahan hukum non hukum yang dapat memberikan manfaat dalam proses analisis.³⁴

4. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan penyusun adalah mengelolah dan menganalisis dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang akan digabungkan dan kemudian dianalisis dengan cara metode analisis data kualitatif.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan penelitian ini, penyusun akan membagi penelitian menjadi lima (lima) bab, sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah Pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan yang menjelaskan gambaran umum penelitian yang akan dilakukan oleh Penyusun.

Bab kedua membahas terkait tinjauan umum perjanjian, wanprestasi, dan keadilan.

Bab ketiga membahas terkait posisi kasus, Pertimbangan Hakim dan Putusan Hakim dalam Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk.

³⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram-NTB: Matara University Press, 2020), hlm. 60.

Bab keempat membahas hasil dan analisis, berisi analisis terhadap pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara pada Putusan Nomor 91/Pdt.G.2024/PN Yyk dan analisis terhadap putusan hakim apakah sudah memenuhi aspek keadilan.

Bab kelima merupakan penutup yang meliputi kesimpulan dan saran



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dan telah diuraikan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan berupa:

1. Pertimbangan hakim menyatakan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I lahir dari perjanjian sewa menyewa rumah di Kauman GM 1/119 Yogyakarta. Perjanjian tersebut sah secara hukum karena memenuhi syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian tersebut menjadi undang-undang bagi para Pihak atau asas Pacta sunt servanda yang diatur pada Pasal 1338 KUHPerdata. Dasar hakim menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi dikarenakan tidak mengembalikan rumah sewa kepada Penggugat yang mana diatur dalam pasal 5 huruf c. Tindakan Tergugat I memenuhi unsur kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata. Akibat hukum wanprestasi Penggugat menuntut ganti kerugian secara materiil dan immateriil, namun hakim mengabulkan gugatan kerugian materiil secara tanggung renteng sesuai dengan isi perjanjian sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdata.
2. Putusan Hakim Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk telah memenuhi aspek keadilan prosedural dibuktikan pada putusan hakim menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun Tergugat tidak hadir, serta hakim mengabulkan gugatan sebageian secara verstek.

Putusan hakim telah memenuhi aspek keadilan substantif yang menekankan pada isi keputusan tersebut apakah sudah sesuai dengan hukum yang berlaku, dapat dibuktikan pada hakim menyatakan pengakhiran perjanjian sewa-menyewa rumah berakhir pada tanggal 31 januari 2020 sebagaimana tertuang diperjanjian sewa-menyewa rumah, menghukum Tergugat I membayar kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sesuai dengan isi perjanjian pada Pasal 5 huruf d. Putusan hakim telah memenuhi aspek keadilan korektif yang menekankan pada perbaikan sesuatu yang salah dan memberikan ganti rugi yang pantas sesuai dengan perbuatan dilakukan, dapat dibuktikan pada putusan hakim menyatakan menghukum Tergugat I membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sesuai dengan isi perjanjian tersebut. Putusan hakim sudah memenuhi aspek keadilan distributif yang menekankan pada ganti rugi yang diterima sesuai dengan kemampuan atau hak-haknya, dapat dibuktikan pada putusan hakim mengabulkan tuntutan ganti rugi materiil secara tanggung renteng sesuai dengan Pasal 5 huruf d Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah. Putusan hakim nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yk lebih condong kepada keadilan distributif yang mana hakim menolak kerugian materiil berupa kekurangan biaya sewa, jasa advokat, perbaikan rumah yang terbelengkaian, immateri berupa Penggugat tidak bisa menggunakan objek sewa secara sempurna,serta tuntutan barang milik Tergugat yang ditinggal menjadi barang milik

Penggugat tidak dikabulkan hakim. Hakim memutuskan perkara tersebut sesuai dengan isi perjanjian tersebut.

B. Saran

1. Bagi Para Pihak yang Berkontrak

Perjanjian hendaknya disusun lebih rinci, khususnya terkait pengembalian objek sewa, biaya perbaikan, penggantian kerugian, hingga kompensasi immateriil. Dengan demikian, kontrak dapat menjadi pedoman yang jelas dan mencegah sengketa di kemudian hari.

2. Bagi Akademisi dan Praktisi Hukum

Putusan ini dapat dijadikan bahan kajian mengenai penerapan teori perjanjian, wanprestasi, dan keadilan dalam praktik peradilan perdata. Selain itu, putusan ini juga menunjukkan bagaimana hakim menyeibangkan kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 91/Pdt.G/2024/PN Yyk

Buku

Arto, M., *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004).

Danialsyah, dkk, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, (Medan: CV. Sentosa Deli Mandiri, 2023).

Efendi, J, dan Ibrahim, J., *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2016).

Elvandari, S., *Hukum Penyelesaian Sengketa Medis di Indonesia*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2023).

Febriyanti, W.D.R., dkk., *Hukum Perbankan dan Jaminan*, (Bali: Intelektual Manifes Media, 2024).

Harahap, M.Y., *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

Is, M.S., dkk., *Hukum Perdata*, (Bandung: Intelektual Manifes Media, 2024).

_____, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2015).

Lisasih, N.Y., dan Irianto, K.J., “Panduan Praktik Beracara Perdata Bagi Lawyer”, (Yogyakarta: Stiletto Book, 2024).

Matippanna, A., *Pentingnya Memahami Informed Consent dan Rahasia Medis Dalam Praktek Kedokteran*, (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019).

Mertokusumo, S., *Mengenal Hukum Suatu Pengantar Edisi revisi*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010).

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram-NTB: Matara University Press, 2020).

Nurachmad, M., *Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta Selatan: Visi Media, 2010).

Nurhayati, Y., *Pengantar Ilmu Hukum*, (Bandung: Nusa Media, 2020).

Purba, H., *Hukum Perikatan & Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

Utari, D.A.N, dkk, *Business Law*, (Bandung: Widina Media Utama, 2024).

Sari, F.P, dkk, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Sumedang: Mega Press Nusantara, 2024).

Safira, M.E., *Hukum Perdata*, (Ponorogo: Nata Karya, 2017).

Saija, R., dkk., *Buku Ajar Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Budi Utama, 2016),

Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

Simanjutak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2017).

Sihite, S.R., dkk, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Padang: Gita Lentera, 2025).

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005).

Supeno, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Jambi: Salim Media Indonesia).

Syamsudin, M., dan Luthan, M., *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, (2018).

Jurnal, Skripsi, Disertasi

Alzamzami, J., dan Suryono, L.J., “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun dan Akibat Hukumnya dalam hal Terjadi Wanprestasi”, *Media of Law and Sharia*, Vol.2, No. 3, (Juni 2021).

Amalia, V., dan dkk., “Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa: Tinjauan Putusan Perkara No.394/Pdt.G?2021/PNJkt.Pst, Researchgate. Net, Desember 2023.

Costa, D.D. “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah”, *Lex et Societatis*, Vol. IV, No. 2, (Februari 2016).

Damanik, M.I.L, dan Lubis, F., “Arti Pentingnya Pembuktian Dalam Proses Penemuan Hukum Di Peradilan Perdata”, *Jurnal Hukum*, Volume 05, Nomor 02 (2024).

Gayo, M.F., dan Sugiyono, H., “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha”, *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8 No. 3, (2021).

Irbah, V.Q., “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Studi Putusan Nomor 96/Pdt.G/2021/Pn Mtr), Skripsi, Universitas Mataram.

Kusyandi, A., dan Yamin, S. “Disparitas Putusan Hakim Pidana Berkualitas Yang mencerminkan Rasa Keadilan Dalam Sistem Hukum Indonesia”, *Yustitia*, (2023).

Lubis, S., dan dkk., “Penerapan Asas-Asas Untuk Mencapai Tujuan Perjanjian”, hlm. 5-6.

https://www.researchgate.net/publication/355360223_PENERAPAN_AS-ASAS_UNTUK_MENCAPAI_TUJUAN_PERJANJIAN

Lubis, T.H., “Hukum Perjanjian di Indonesia”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol 2(3).

Mahfuz, A., dan Roisah, K. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG)”, *Notarius*, Volume 14 Nomor 2 (2021).

Mahlafi, R.F.F., “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor 177/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr)”, *Jurnal Sains Student Research*, Vol.1, No.1, Oktober, (2023).

Nurfransiska, F, dan Rahman, A.G., “Konsekuensi Tindakan Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa”, *Jurnal Lawnesia*, Volume 1 (1) (2020).

Pratama, F.D, dkk, “Konsep Keadil dalam Pemikiran Aristoteles”, *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, (2024).

Ramadhan, R., “Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul”, Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Salman, T., dan Budhiarte, A., “Analisis Konsep Keadilan Dalam Pandangan Filsafat Hukum Aristoteles dan Relevansinya Di Indonesia”, *Jurnal Nalar Keadilan*, Volume 4, No. 2, (2024).

Irman Syahrial, dkk, “Keadilan Sosial di dalam Negara Hukum Indonesia”, *Journal Of Knowledge and collaboration*, (2024).

Umar, D.U. “Penerapan Asas Konsensualisme Dala Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata”, *Lex Privatum*, Vol. VIII, No. 1, (2020).

Yasa, I.W., dan Iriyanto, E., “Kepastian Hukum Putusan Hakim Dalam Penyelesaian Sengketa Perkara Perdata”, *Jurnal Rechtsens*, Vol 12, No. 1, 2023.

Yuliani, Nanda Amalia dan Tri Widya Kurniasari, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe”, *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, Volume VIII Nomor 1, (Mei 2020).

Website

Auli Renata Christha [Bunyi Pasal 1243 KUH Perdata tentang Wanprestasi | Klinik Hukumonline](#). Diakses 2 Agustus 2025.

Auli Renata Chiristha <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc/>. Diakses 2 Agustus 2025.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/perjanjian>. Diakses 2 Agustus 2025.