



## WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Nining Kurniati  
Universitas Pamulang  
Email : [doseno3196@unpam.ac.id](mailto:doseno3196@unpam.ac.id)

### ABSTRACT

Perjanjian sewa-menyeWA merupakan bagian dari hubungan hukum perdata yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Namun dalam praktiknya, perjanjian ini seringkali menimbulkan permasalahan akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak yang dikenal sebagai wanprestasi. Wanprestasi dalam konteks sewa-menyeWA rumah dapat muncul dari pihak penyewa maupun pemilik rumah, misalnya tidak membayar sewa tepat waktu, tidak menjaga properti sebagaimana mestinya, atau bahkan pemilik rumah yang tidak memberikan hak penuh atas penggunaan rumah. Ketidakseimbangan pemahaman dan implementasi hukum perjanjian menjadi penyebab utama timbulnya konflik dalam hubungan hukum ini. Penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan pemahaman yang utuh mengenai mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi sewa-menyeWA berdasarkan KUH Perdata. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji bentuk-bentuk wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyeWA rumah, menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan, serta merumuskan strategi penyelesaian sengketa secara preventif dan represif berdasarkan KUH Perdata. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan menelaah peraturan perundangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan yang relevan. Tahapan penelitian meliputi: (1) identifikasi masalah dan rumusan penelitian, (2) studi pustaka dan telaah dokumen hukum, (3) analisis data secara kualitatif-deskriptif, serta (4) penyusunan hasil dan kesimpulan penelitian. Luaran utama dari penelitian ini adalah artikel ilmiah yang dipublikasikan pada jurnal terakreditasi nasional SINTA 2, yang akan mengangkat analisis hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyeWA rumah berdasarkan ketentuan KUH Perdata. Sebagai luaran tambahan, direncanakan pula penyusunan artikel ilmiah yang dapat dipublikasikan pada jurnal SINTA 4, dengan fokus pada studi kasus atau pendekatan praktis mengenai penyelesaian sengketa sewa-menyeWA rumah di masyarakat. Dengan luaran ini, diharapkan penelitian tidak hanya berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum perdata, tetapi juga menjadi rujukan praktis bagi akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat umum.

**Kata Kunci:** Wanprestasi; Perjanjian Sewa-MenyeWA; KUH Perdata; Perlindungan Hukum; Penyelesaian Sengketa



## PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang paling sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, hubungan ini dikategorikan sebagai perikatan timbal balik yang tercantum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya adalah kesepakatan antara dua pihak, yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, di mana pihak penyewa diberikan hak untuk menggunakan atau menikmati manfaat atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu, dengan kewajiban memberikan sejumlah imbalan kepada pihak yang menyewakan.<sup>1</sup> Salah satu bentuk paling umum dari perjanjian ini adalah sewa-menyewa rumah tinggal. Dalam masyarakat, praktik ini bukan hanya menjadi solusi

kebutuhan tempat tinggal sementara, tetapi juga mencerminkan dinamika sosial dan ekonomi yang berkembang di tengah masyarakat urban maupun pedesaan.

Namun, meskipun terkesan sederhana dan lumrah, praktik perjanjian sewa-menyewa rumah ternyata menyimpan potensi konflik yang cukup kompleks. Persoalan mulai muncul ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam kontrak.<sup>2</sup> Dalam ranah hukum, pelanggaran terhadap isi perjanjian ini dikenal sebagai wanprestasi. Istilah ini mengacu pada ketidakmampuan atau kelalaian salah satu pihak dalam melaksanakan prestasi, baik dalam bentuk tidak melakukan apa yang disanggupi, melaksanakan kewajiban tidak tepat waktu, atau melakukan sesuatu yang dilarang

<sup>1</sup> Dewangi, P., Kantikha, I. M., & Widarto, J. (2025). Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur. *Almufti Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2(1), 8-19.

<sup>2</sup> Kirtan, T., Respatino, S., Erniyanti, E., & Fadlan, F. (2023). Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam). *UNES Law Review*, 6(1), 3526-3548.



dalam perjanjian. Dalam konteks sewa-menyewa rumah, bentuk-bentuk wanprestasi ini dapat terjadi secara beragam, mencerminkan dinamika hubungan yang tidak selalu berjalan ideal di lapangan<sup>3</sup>.

Salah satu bentuk wanprestasi yang umum terjadi adalah keterlambatan pembayaran sewa oleh penyewa. Meskipun sudah ada ketentuan yang mengikat dalam perjanjian, penyewa yang mengalami kesulitan ekonomi atau memiliki itikad tidak baik seringkali mengabaikan kewajibannya untuk membayar sewa tepat waktu. Selain itu, kerusakan terhadap properti yang disewa, penggunaan rumah untuk kegiatan ilegal, hingga penolakan untuk mengosongkan rumah setelah masa sewa berakhir juga merupakan bentuk wanprestasi yang cukup sering ditemui. Di sisi lain, pemilik rumah juga tidak selalu berada di posisi benar. Mereka bisa melakukan wanprestasi dengan tidak menyerahkan rumah sesuai jadwal

yang telah disepakati, menyerahkan rumah dalam kondisi tidak layak huni, atau bahkan melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang dapat dibenarkan secara hukum<sup>4</sup>.

Konflik yang muncul akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah seringkali tidak hanya menimbulkan kerugian material, tetapi juga kerugian immaterial yang berdampak pada ketidakpastian hukum dan rasa keadilan. Penyewa merasa dirugikan karena haknya tidak terpenuhi, sedangkan pemilik rumah bisa mengalami kerugian karena tidak memperoleh pendapatan sewa atau bahkan harus menanggung biaya perbaikan<sup>5</sup>. Ketika konflik ini tidak ditangani secara bijak dan tepat, potensi munculnya perselisihan yang lebih luas dan berlarut-larut akan semakin besar. Bahkan dalam beberapa kasus, konflik seperti ini

<sup>3</sup> Ashari, A. (2022). *Tinjauan Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Transportasi Antara PT. Grand Kartech Dengan UD. Maju Bersama* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).

<sup>4</sup> Pontooh, S. C., Sahril, I., & Marniati, F. S. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Telah Membayar Lunas Terkait Pengakhiran Perjanjian Sewa Akibat Keadaan Kahar. *Citizen: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia*, 5(2), 438-457.

<sup>5</sup> Anhar, U. (2024). *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Pembayaran dalam Perjanjian Sewa menyewa Peralatan Entertainment Blass Group Yogyakarta* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).



berkembang menjadi persoalan sosial yang memengaruhi ketertiban lingkungan dan hubungan antar warga<sup>6</sup>.

Meskipun KUH Perdata telah memberikan kerangka hukum yang jelas terkait dengan perjanjian dan wanprestasi, namun dalam praktiknya, implementasi aturan-aturan tersebut seringkali menghadapi tantangan. Salah satunya adalah kurangnya mekanisme penegakan hukum yang bersifat preventif dan adaptif terhadap berbagai situasi yang terjadi di lapangan. Banyak penyewa dan pemilik rumah yang membuat perjanjian secara informal tanpa dokumen tertulis yang sah, sehingga ketika terjadi pelanggaran, proses pembuktian di pengadilan menjadi sulit<sup>7</sup>. Tidak jarang pula masyarakat menyelesaikan sengketa secara sepihak atau dengan cara-cara yang

justru memperparah konflik, seperti pengusiran paksa tanpa prosedur hukum. Situasi seperti ini menunjukkan bahwa meskipun hukum tertulis sudah ada, tetapi efektivitas perlindungan hukum terhadap para pihak masih perlu ditingkatkan<sup>8</sup>.

Di daerah perkotaan yang padat penduduk, persoalan ini menjadi semakin kompleks. Tingginya mobilitas penduduk dan keterbatasan lahan hunian menyebabkan praktik sewa-menyeWA rumah menjadi hal yang tidak terhindarkan<sup>9</sup>. Namun, karena banyak di antaranya dilakukan secara lisan atau tanpa pengawasan hukum yang ketat, maka potensi wanprestasi semakin tinggi. Proses penyelesaian sengketa pun menjadi lambat dan berbiaya tinggi, apalagi jika sampai ke ranah pengadilan. Tidak semua pihak memiliki pemahaman hukum yang cukup,

<sup>6</sup> Alfarabi, M. G. (2024). Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Peralatan Pesta Dalam Tinjauan Hukum Positif (Studi Kasus di Badan Usaha Balqis Jaya, Kelurahan Adipuro, Kecamatan Trimurjo) (Doctoral dissertation, Institut Agama Islam Negeri Metro).

<sup>7</sup> Putra, S. A., Nasseri, J., & Ismed, M. (2024). Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (Developer) dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 13-21.

<sup>8</sup> SYUKRIYA, U. N. (2024). *TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

<sup>9</sup> Suryani, S. (2024). *PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI KOTA SAMARINDA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).



sehingga banyak yang memilih jalan pintas yang justru menimbulkan kerugian lebih besar<sup>10</sup>. Oleh karena itu, penting untuk melihat persoalan ini bukan hanya dari sisi yuridis, tetapi juga dari sisi sosial dan budaya masyarakat tempat hubungan hukum ini berlangsung.

Dalam konteks inilah, penelitian mengenai wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah memiliki arti penting. Kajian hukum yang mendalam diperlukan untuk memahami secara komprehensif bentuk-bentuk wanprestasi yang sering terjadi, sekaligus menganalisis perlindungan hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan. Tidak cukup hanya mengandalkan pasal-pasal dalam KUH Perdata, namun juga perlu dilihat bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa dapat berjalan efektif dan berkeadilan, baik melalui jalur litigasi di pengadilan maupun jalur alternatif seperti mediasi, negosiasi, dan

arbitrase. Pendekatan ini tidak hanya akan meningkatkan efisiensi penyelesaian konflik, tetapi juga memberikan rasa keadilan yang lebih substantif kepada para pihak yang terlibat.

Urgensi penelitian ini semakin tinggi apabila dikaitkan dengan kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum dalam hubungan sewa-menyewa yang terus meningkat. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi praktis bagi penyusunan kebijakan, baik di tingkat lokal maupun nasional. Pemerintah daerah, lembaga peradilan, dan bahkan organisasi masyarakat sipil dapat menggunakan hasil kajian ini sebagai acuan dalam merumuskan pedoman, kebijakan, atau edukasi hukum kepada masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga memberikan kontribusi terhadap penguatan literasi hukum masyarakat, agar mereka memahami hak dan kewajiban masing-masing serta dapat mengambil langkah hukum yang tepat ketika menghadapi persoalan.

<sup>10</sup> Rozmi, A. F. (2024). *ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).



Dari sisi akademik, penelitian ini memperkaya diskursus hukum perdata, khususnya dalam ranah wanprestasi yang masih sering dianggap sebagai persoalan teknis semata, padahal memiliki implikasi sosial dan ekonomi yang cukup luas. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini juga mencoba menjembatani antara teori dan praktik, dengan menempatkan permasalahan dalam konteks sosial yang nyata. Sementara dari sisi praktis, penelitian ini bertujuan memberikan kontribusi langsung dalam membangun sistem hukum yang lebih responsif, efisien, dan adil.

Adapun tujuan khusus dari penelitian ini difokuskan pada tiga hal utama. Pertama, menganalisis bentuk-bentuk wanprestasi yang paling sering terjadi dalam praktik perjanjian sewa-menyewa rumah. Analisis ini penting untuk memberikan pemetaan terhadap jenis pelanggaran yang berulang dan akar penyebabnya. Kedua, menelaah ketentuan dalam KUH Perdata serta literatur hukum yang relevan dalam memberikan perlindungan hukum

kepada pihak-pihak yang dirugikan oleh wanprestasi. Tujuan ini akan memberikan dasar normatif yang kuat untuk mengkaji kasus-kasus aktual. Ketiga, merumuskan pendekatan penyelesaian sengketa yang adil dan efektif, baik melalui jalur pengadilan maupun melalui alternatif penyelesaian sengketa yang lebih sesuai dengan karakteristik masyarakat Indonesia. Dengan pendekatan yang menyeluruh ini, diharapkan penelitian ini mampu memberikan kontribusi nyata dalam membangun tatanan hukum perdata yang lebih responsif terhadap dinamika kehidupan masyarakat modern.

## RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemenuhan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak penyewa?
2. Bagaimana cara penyelesaian masalah apabila terjadi



perselisihan Antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa yang timbul karena adanya wanprestasi?

## METODE PENELITIAN

Permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan isu hukum yang kerap muncul dalam praktik hukum perdata di Indonesia. Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah mengatur secara jelas hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan sewa-menyewa, kenyataannya pelanggaran terhadap perjanjian ini masih sering terjadi. Baik penyewa maupun pihak yang menyewakan terkadang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati, seperti keterlambatan pembayaran sewa, penggunaan rumah di luar kesepakatan, atau pemutusan sepihak sebelum masa sewa berakhir. Akibat dari pelanggaran ini sering kali memicu perselisihan dan bahkan menimbulkan kerugian yang signifikan, baik secara materiil maupun immateriil. Oleh karena itu, kajian mendalam mengenai wanprestasi dalam konteks perjanjian sewa-menyewa rumah menjadi penting, tidak hanya

untuk memberikan pemahaman akademik, tetapi juga sebagai kontribusi dalam penyelesaian sengketa hukum secara adil dan proporsional sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata dan asas keadilan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan penelitian hukum yang menitikberatkan pada analisis terhadap norma-norma hukum positif yang tertulis, khususnya yang terdapat dalam KUHPerdata. Metode ini relevan digunakan karena objek yang diteliti berhubungan langsung dengan ketentuan normatif mengenai perjanjian sewa-menyewa dan wanprestasi, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah KUHPerdata, terutama Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa, serta Pasal 1243 yang menjadi dasar dalam menentukan adanya wanprestasi dan konsekuensi hukumnya. Selain itu, bahan hukum sekunder juga dimanfaatkan untuk memperkaya analisis, seperti literatur hukum, artikel jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap



(jurisprudensi) sebagai referensi dalam pendekatan kasus.

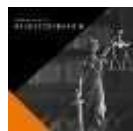
Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari tiga jenis. Pertama, pendekatan undang-undang digunakan untuk menelusuri ketentuan normatif terkait sewa-menyewa dan wanprestasi dalam KUHPerdata. Kedua, pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji putusan-putusan pengadilan terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa untuk mengetahui bagaimana norma hukum diimplementasikan dalam praktik. Ketiga, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami prinsip-prinsip umum dalam hukum perjanjian seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, dan asas itikad baik, serta bagaimana asas-asas ini berperan dalam menganalisis wanprestasi.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), dengan menggali bahan hukum dari berbagai sumber akademik dan institisional yang sah. Proses ini mencakup identifikasi, pengumpulan, dan pencatatan dokumen hukum, baik peraturan perundang-undangan, doktrin dari para ahli hukum, maupun hasil penelitian terdahulu yang relevan.

Seluruh data kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif-analitis untuk memberikan gambaran utuh tentang bagaimana hukum memandang wanprestasi dalam konteks sewa-menyewa rumah.

Waktu pelaksanaan penelitian dimulai pada bulan September 2024 hingga September 2025, yang dibagi ke dalam empat tahapan utama. Pertama adalah tahap persiapan penelitian, yang meliputi penyusunan desain, penentuan sumber data, dan perumusan instrumen kajian literatur. Kedua, tahap pengumpulan data, yang dilakukan melalui pencarian, pembacaan, dan pencatatan literatur yang relevan. Ketiga, tahap analisis dokumen, yang melibatkan analisis isi, perbandingan norma hukum dengan praktik, serta kategorisasi data berdasarkan tema hukum yang ditemukan. Keempat, tahap penyusunan laporan dan publikasi, di mana seluruh hasil penelitian disusun secara sistematis dan kemudian dipersiapkan untuk diseminasi ilmiah dalam bentuk publikasi jurnal atau seminar akademik.

Dengan pendekatan yang komprehensif ini, diharapkan penelitian dapat memberikan kontribusi yang



bermakna dalam mengatasi ketidakpastian hukum dan memberikan rujukan bagi pihak-pihak yang menghadapi permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa, baik di ranah akademik, praktisi hukum, maupun pembuat kebijakan.

## PEMBAHASAN

### 1. Wanpresasi

Dalam ranah hukum perdata Indonesia, wanprestasi menjadi salah satu isu pokok yang kerap kali muncul dalam perjanjian antara dua pihak, termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa rumah. Wanprestasi merujuk pada suatu kondisi ketika salah satu pihak dalam perjanjian gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Ketentuan ini secara tegas dijelaskan dalam Pasal 1239 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap debitur yang lalai atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum dalam bentuk ganti rugi. Dalam praktiknya, bentuk wanprestasi tidak terbatas pada kegagalan untuk melaksanakan kewajiban, melainkan juga mencakup keterlambatan

pelaksanaan, pelaksanaan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, atau tindakan yang justru dilarang dalam kontrak<sup>11</sup>.

Akibat hukum dari wanprestasi bukan hanya sekadar kewajiban membayar ganti rugi, melainkan dapat pula berujung pada pembatalan perjanjian oleh pihak yang dirugikan, atau bahkan pemenuhan prestasi secara paksa oleh pengadilan<sup>12</sup>. Dalam konteks ini, pembuktian atas wanprestasi menjadi aspek sentral yang sangat menentukan hasil penyelesaian sengketa. Pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa telah terjadi kelalaian yang memenuhi unsur-unsur wanprestasi menurut hukum. Oleh karena itu, pemahaman menyeluruh mengenai unsur-unsur wanprestasi sangat penting, khususnya bagi pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian sewa-menyewa rumah. Kealpaan dalam memahami atau melaksanakan ketentuan hukum

<sup>11</sup> Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(6), 2447-2460.

<sup>12</sup> Febriyanti, V., & Kurnia, I. (2025). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kapal Untuk Pengangkutan Batu Bara. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(2), 905-912.



perdata ini dapat menyebabkan kerugian yang tidak hanya bersifat materiel, tetapi juga berdampak pada hubungan hukum yang terjalin antara para pihak.

## 2. Perjanjian sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perikatan yang lazim ditemui dalam kehidupan sehari-hari. Dalam Pasal 1548 KUH Perdata, perjanjian ini didefinisikan sebagai kesepakatan di mana salah satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan<sup>13</sup>. Dalam kasus sewa-menyewa rumah, objek yang diperjanjikan adalah hak pakai atas rumah milik pihak yang menyewakan, sedangkan penyewa berkewajiban membayar sejumlah uang sewa sesuai dengan nilai dan jangka waktu yang telah disepakati. Ketentuan-ketentuan ini, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUH Perdata, memberikan landasan yuridis yang kuat

dalam menjamin keabsahan dan kelangsungan perjanjian<sup>14</sup>.

Meskipun bersifat konsensual dan sah sejak adanya kesepakatan kedua belah pihak, perjanjian sewa-menyewa sebaiknya dibuat secara tertulis sebagai upaya preventif untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari<sup>15</sup>. Dengan dokumen tertulis, semua klausul dan hak-hak serta kewajiban masing-masing pihak dapat dibuktikan secara sah di hadapan hukum. Pelanggaran terhadap salah satu ketentuan dalam perjanjian ini, seperti keterlambatan pembayaran, pengalihan sewa tanpa izin, atau kerusakan barang sewa, akan dikategorikan sebagai wanprestasi dan menimbulkan konsekuensi hukum sesuai ketentuan KUH Perdata<sup>16</sup>. Hal ini menggarisbawahi pentingnya kejelasan

<sup>13</sup> Ramadan, S., Setiawan, D., & Setiawan, R. (2024). Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris. *Birokrasi: JURNAL ILMU HUKUM DAN TATA NEGARA*, 2(1), 278-289.

<sup>14</sup> Malisa, L. N., Putri, N. N. R. D., & Sumriyah, S. (2024). Perlindungan Hukum Penyewa Rumah Yang Di Jadikan Jaminan Hutang. *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 2(1), 357-368.

<sup>15</sup> Sirait, H. A., Zaydan, M. Y., Lubis, R., & Huda, G. R. (2024). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt. G/2020/PN Gin). *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4).

<sup>16</sup> Levania, A., Aolia, Z., & Andri, G. Y. (2025). EFEKTIVITAS LEGALISASI NOTARIS DALAM MELINDUNGI KEKUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWА RUMAH. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3443-3459.



dan kehati-hatian dalam menyusun isi perjanjian.

Lebih lanjut, segala bentuk hubungan hukum antara pihak penyewa dan pemilik rumah serta penyelesaian perselisihan yang mungkin timbul darinya sangat berkaitan erat dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). KUH Perdata merupakan kodifikasi hukum utama dalam sistem hukum perdata di Indonesia, yang mencakup berbagai aspek perdata mulai dari hukum perorangan, hukum benda, hingga hukum perikatan. Dalam konteks hubungan perjanjian, KUH Perdata memberikan rambu-rambu legal melalui Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang asas kebebasan berkontrak, dan Pasal 1243 yang membahas sanksi bagi pelanggaran kontrak atau wanprestasi.

Ketika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa-menyewa, hakim akan menggunakan KUH Perdata sebagai dasar untuk menilai apakah syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, apakah ada wanprestasi, serta langkah hukum apa yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Di sinilah KUH Perdata memainkan peran

krusial, yaitu sebagai penjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi kedua belah pihak dalam ikatan perjanjian. Selain itu, KUH Perdata juga memberikan batasan agar dalam setiap hubungan kontraktual tetap dijaga prinsip keadilan dan proporsionalitas.

Dalam hubungan perjanjian, aspek perlindungan hukum menjadi perhatian utama, terutama saat terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Perlindungan hukum merupakan manifestasi dari prinsip keadilan yang dijamin oleh sistem hukum Indonesia. Dalam KUH Perdata, perlindungan ini hadir dalam bentuk aturan yang mengikat dan dapat ditegakkan secara hukum untuk menjaga hak-hak para pihak dalam kontrak. Jika terjadi wanprestasi, maka pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau menuntut pemenuhan prestasi berdasarkan hokum. Perlindungan ini menciptakan rasa aman dan kepastian hukum bagi para pihak dalam menjalankan hubungan hukum.

Lebih dari itu, perlindungan hukum juga berkaitan dengan asas itikad baik yang menjadi landasan dalam



pelaksanaan suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Asas ini mengharuskan setiap pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan kejujuran dan tanggung jawab. Apabila salah satu pihak bertindak tidak jujur atau secara sepihak melakukan tindakan yang merugikan, maka pihak lainnya berhak mendapatkan perlindungan hukum yang layak. Misalnya, dalam konteks perjanjian sewa-menyewa rumah, pengusiran sepihak oleh pemilik rumah tanpa dasar hukum yang sah merupakan tindakan yang bertentangan dengan prinsip itikad baik dan dapat digugat secara hukum.

Ketika perjanjian mengalami konflik, langkah terakhir yang dapat ditempuh adalah melalui penyelesaian sengketa, yang dapat dilakukan melalui dua jalur utama: litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi, yakni penyelesaian melalui pengadilan, biasanya ditempuh ketika para pihak tidak berhasil menyelesaikan sengketa secara damai. Prosedur ini dimulai dari pengajuan gugatan wanprestasi oleh pihak yang merasa dirugikan, kemudian proses pembuktian dan pemeriksaan oleh hakim, hingga putusan akhir. Meskipun memberikan

kepastian hukum, proses ini memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Sebaliknya, penyelesaian secara non-litigasi seperti mediasi, arbitrase, atau negosiasi sering kali menjadi pilihan yang lebih efisien dan fleksibel, terutama jika hubungan antara pihak masih ingin dipertahankan. Dalam praktiknya, banyak sengketa perjanjian sewa-menyewa rumah yang berhasil diselesaikan melalui mediasi, di mana para pihak dibantu oleh pihak ketiga yang netral untuk mencapai kesepakatan. Keberadaan klausul penyelesaian sengketa dalam perjanjian juga berperan besar dalam menentukan mekanisme penyelesaian yang akan ditempuh. Dengan memilih jalur non-litigasi, para pihak tidak hanya menghemat waktu dan biaya, tetapi juga menjaga hubungan baik serta mencegah potensi eskalasi konflik yang lebih luas.

Dengan demikian, pemahaman komprehensif terhadap konsep wanprestasi, substansi perjanjian sewa-menyewa, peran KUH Perdata, perlindungan hukum, dan mekanisme penyelesaian sengketa menjadi fondasi penting dalam menangani dan menganalisis setiap permasalahan



hukum yang timbul dari hubungan sewa-menyewa rumah. Kejelasan, kehati-hatian, serta kepatuhan pada prinsip hukum menjadi penentu utama dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta menciptakan tatanan hukum perdata yang adil dan fungsional.

Berdasarkan uraian teori dalam tinjauan pustaka di atas, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan inti persoalan dalam pelanggaran perjanjian sewa-menyewa, yang pengaturannya secara komprehensif tertuang dalam KUH Perdata. Perjanjian sewa-menyewa yang bersifat konsensual menekankan pentingnya kesepakatan dan itikad baik dari kedua belah pihak. Ketika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian, seperti tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak, maka konsekuensi hukum berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemaksaan prestasi dapat diberlakukan. KUH Perdata tidak hanya menjadi dasar legalitas dalam penyusunan dan pelaksanaan perjanjian, tetapi juga menyediakan landasan dalam penyelesaian sengketa, baik secara litigasi maupun non-litigasi. Oleh karena itu, perlindungan hukum

yang adil dan mekanisme penyelesaian yang tepat menjadi penting untuk menjamin keadilan, kepastian, dan keseimbangan hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik dalam hubungan kontraktual.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis semampu mungkin mengemukakan beberapa kesimpulan tentang hal-hal yang telah diuraikan dalam bab-bab yang terdapat didalam penelitian ini. Maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Yaitu pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Tangerang Selatan pada umumnya dibuat secara lisan dan ada pula yang dibuat secara tertulis di atas kertas biasa atau hanya menggunakan kwitansi tanda jadi telah melakukan pembayaran sewa rumah. Masyarakat di Kota Tangerang Selatan memilih cara seperti di atas karena lebih mudah dalam



pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama. Akibat hukum yang timbul jika penyewa melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang telah disewanya adalah keharusan atau bagi pihak penyewa untuk membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) pada pihak yang menyewakan atau dapat menuntut pembatalan perjanjian. Hal ini terjadi karena salah satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut telah lalai dari yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Faktor yang mempengaruhi sewa menyewa rumah di kota Tangerang Selatan yaitu terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau

lalai atau ingkar. Terhadap kelalaian atau kealpaan si debitur hukuman atau akibat-akibat yang diterimah oleh debitur yang melakukan wanprestasi (lalai/alpa) ada empat macam yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
- b. Biaya (kosten) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak. kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.
- c. Rugi ( schaden) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.



## DAFTAR PUSTAKA

- Dewangi, P., Kantikha, I. M., & Widarto, J. (2025). Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur. *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2(1), 8-19.
- Kirtan, T., Respatino, S., Erniyanti, E., & Fadlan, F. (2023). Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam). *UNES Law Review*, 6(1), 3526-3548.
- Ashari, A. (2022). *Tinjauan Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Transportasi Antara PT. Grand Kartech Dengan UD. Maju Bersama* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Pontoh, S. C., Sahril, I., & Marniati, F. S. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Telah Membayar Lunas Terkait Pengakhiran Perjanjian Sewa Akibat Keadaan Kahar. *Citizen: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia*, 5(2), 438-457.
- Anhar, U. (2024). *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Pembayaran dalam Perjanjian Sewa menyewa Peralatan Entertainment Glass Group* Yogyakarta (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Alfarabi, M. G. (2024). Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Peralatan Pesta Dalam Tinjauan Hukum Positif (Studi Kasus di Badan Usaha Balqis Jaya, Kelurahan Adipuro, Kecamatan Trimurjo) (Doctoral dissertation, Institut Agama Islam Negeri Metro).
- Putra, S. A., Nasseri, J., & Ismed, M. (2024). Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (Developer) dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 13-21.
- SYUKRIYA, U. N. (2024). *TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA* (Doctoral dissertation,



- Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Suryani, S. (2024). *PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI KOTA SAMARINDA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Rozmi, A. F. (2024). *ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(6), 2447-2460.
- Febriyanti, V., & Kurnia, I. (2025). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kapal Untuk Pengangkutan Batu Bara. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(2), 905-912.
- Ramadan, S., Setiawan, D., & Setiawan, R. (2024). Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris. *Birokrasi: JURNAL ILMU HUKUM DAN TATA NEGARA*, 2(1), 278-289.
- Malisa, L. N., Putri, N. N. R. D., & Sumriyah, S. (2024). Perlindungan Hukum Penyewa Rumah Yang Di Jadikan Jaminan Hutang. *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 2(1), 357-368.
- Sirait, H. A., Zaydan, M. Y., Lubis, R., & Huda, G. R. (2024). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt. G/2020/PN Gin). *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4).
- Levania, A., Aolia, Z., & Andri, G. Y. (2025). EFEKTIVITAS LEGALISASI NOTARIS DALAM MELINDUNGI KEKUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWNA RUMAH. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3443-3459.



# JURNAL ILMIAH RECHTSZEKERHEID

**Vol. 2 No.1 halaman 121 - 137 , Juli 2025**