

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA
YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA**

(STUDI PUTUSAN: NO 2123 k/PDT/2023)

SKRIPSI

OLEH:

MUHAMMAD RIZKY JUNIZAR

218400047



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2026**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA
YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA**

(STUDI PUTUSAN: NO 2123 k/PDT/2023)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Memproleh

Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum

Universitas Medan Area

DISUSUN OLEH

OLEH:

MUHAMMAD RIZKY JUNIZAR

NPM. 218400047

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2026

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/8/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositori.uma.ac.id)10/8/26

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA YANG BERTIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA (STUDY PUTUSAN NO 1131 K/PNPT/2013)

Nama : MUHAMMAD RIZKY JUNIZAR
NPM : 218400047
Prodi : Ilmu Hukum
Bidang : Hukum Kependidikan

Dibetui oleh:

Dosen Pembimbing

Muhammad Yusrizal Adi Syahputra, S.H., M.H.

Diketahui oleh:

Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H.

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa benar skripsi ini adalah karya sendiri dan bilamana di kemudian hari ditemukan di dalam skripsi ini merupakan karya yang sudah pernah ada sebelumnya atau merupakan *plagiat*, saya bersedia bertanggung jawab sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun isi yang dikutip dari karya orang lain sudah dimuat pada catatan kaki dan disesuaikan sistematika dan kaidah-kaidah penulisan yang berlaku di Universitas Medan Area.

Medan, Mei 2026



Muhammad Rizky Junizar
218400947

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rizky Junizar

Npm : 218400047

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya saya yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA(STUDI PUTUSAN: NO 2123 k/PDT/2023)** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih Media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan

Pada Tanggal: Mei 2026

Yang menyatakan

Muhammad Rizky Junizar

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/8/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositori.uma.ac.id)10/8/26

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. DATA PRIBADI

Nama : Muhammad Rizky Junizar
Lahir : Medan
Alamat : Sei Mencirim Paya Geli No.83
Kelamin : Laki Laki
Agama : Islam
Status : Belum Menikah

2. DATA ORANG TUA

Ayah : H Akhyar SE
Ibu : Hj Sri Yuni Hartati SH CN
Anak : Tunggal

3. Pendidikan

SD : Shaffiyatul Amalliyah
SMP : Harapan 1 Medan
SMA : Harapan 1 Medan
Kampus : Universitas Medan Area



ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA (STUDI PUTUSAN: NO 2123 k/PDT/2023)

MUHAMMAD RIZKY JUNIZAR

218400047

Perjanjian sewa menyewa merupakan hubungan hukum yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat dan memiliki peran penting dalam menunjang kebutuhan tempat tinggal maupun kegiatan usaha. Meskipun telah diatur secara jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), khususnya Pasal 1548–1600, dalam praktik masih sering ditemukan permasalahan di mana penyewa yang telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik justru dirugikan oleh tindakan sepihak pemilik. Penyewa dapat mengalami pemutusan perjanjian atau penetapan eksekusi tanpa mempertimbangkan status hukum dan perilaku penyewa yang tidak melakukan wanprestasi. Kondisi inilah yang melatarbelakangi penulis untuk mengangkat judul Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa, karena adanya kesenjangan antara pengaturan normatif dengan penerapannya dalam praktik peradilan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa menurut KUHPdata, menganalisis akibat hukum dari perbuatan melawan hukum berupa penetapan eksekusi terhadap penyewa yang beritikad baik, serta menelaah bentuk perlindungan hukum yang diberikan melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/2023. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang dianalisis secara kualitatif dengan metode deduktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara normatif KUHPdata telah memberikan dasar pengaturan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa. Namun, dalam praktik masih terdapat ketimpangan perlindungan hukum, khususnya terhadap penyewa yang beritikad baik. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/2023 menegaskan pentingnya penerapan asas itikad baik dan keadilan kontraktual, serta menunjukkan peran hakim dalam memberikan perlindungan hukum yang lebih substantif. Putusan ini diharapkan dapat menjadi rujukan dalam memperkuat perlindungan hukum bagi penyewa yang beritikad baik di masa mendatang.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Itikad Baik, Perlindungan Hukum

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA (STUDI PUTUSAN: NO 2123 k/PDT/2023) MUHAMMAD RIZKY JUNIZAR 218400047

Lease agreements constitute legal relationships that frequently occur in social life and play an important role in supporting residential needs as well as business activities. Although they have been clearly regulated in the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), particularly Articles 1548–1600, in practice there are still many cases where tenants who have fulfilled their obligations in good faith suffer losses due to unilateral actions by landlords. Tenants may experience unilateral termination of the lease or execution orders without proper consideration of their legal status and conduct, despite the absence of any breach of contract. This condition constitutes the main reason for the author to choose the title Legal Protection for Good-Faith Tenants in Lease Agreements, as it reflects the gap between normative legal provisions and their implementation in judicial practice.

This research aims to examine the legal regulation of lease agreements under the Indonesian Civil Code, to analyze the legal consequences of unlawful acts in the form of execution orders imposed on good-faith tenants, and to review the forms of legal protection provided through the Supreme Court Decision Number 2123 K/Pdt/2023. The research employs a normative juridical method with statutory and case approaches. The data were obtained through a literature review of primary, secondary, and tertiary legal materials, which were analyzed qualitatively using a deductive method.

The results of this research indicate that, normatively, the Indonesian Civil Code has provided a legal framework governing the rights and obligations of the parties in lease agreements. However, in practice, there remains an imbalance in legal protection, particularly for good-faith tenants. The Supreme Court Decision Number 2123 K/Pdt/2023 emphasizes the importance of applying the principles of good faith and contractual justice, and demonstrates the role of judges in providing more substantive legal protection. This decision is expected to serve as a reference in strengthening legal protection for good-faith tenants in the future.

Keywords: Lease Agreement, Good Faith, Legal Protection

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa”**. Penyusunan skripsi ini tentu tidak lepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., M.M., M.Kn selaku Wakil Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area
7. Bapak Muhammad Yusrizal Adi Syahputra, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing 1, terima kasih telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Penulis menyampaikan penghargaan dan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ayah dan Ibu tercinta, yang dengan penuh ketulusan telah memberikan dukungan moral, spiritual, dan material selama masa studi hingga proses penyusunan skripsi ini. Tanpa keteguhan hati dan pengorbanan yang diberikan, pencapaian ini tentu tidak akan terwujud sebagaimana mestinya. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan, keberkahan, dan balasan terbaik atas segala kebaikan yang telah Ayah dan Ibu berikan. Penulis berharap tugas akhir/skripsi ini dapat bermanfaat baik untuk kalangan pendidikan maupun masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

Muhammad Rizy Junizar

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRAK.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	9
1.5 Keaslian Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
2.2 Syarat Sahnya Perjanjian	18
2.3 Asas Dalam Hukum Perjanjian	21
BAB III METODE PENELITIAN	28
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	28
3.1.1 Waktu Penelitian.....	28
3.1.2 Tempat Penelitian	29
3.2 Metode Penelitian	29
3.2.1 Sifat Penelitian.....	30
3.2.2 Pendekatan Penelitian	31
3.2.3 Sumber Data	32
3.2.4 Teknik Pengumpulan Data	34
3.2.5 Analisis Data.....	34
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	36
4.1 Pengaturan Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdata	36
4.1.1 Landasan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam KUHPerdata (Pasal 1548–1600 KUHPerdata)	36
4.1.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak (Pemilik dan Penyewa).....	39
4.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1320 KUHPerdata	42
4.1.4 Penerapan Asas-Asas Hukum Perjanjian	45

4.1.5 Analisis Praktik Pengaturan Hukum dalam Konteks Sewa Menyewa	48
4.2 Akibat Hukum dari Perbuatan Melawan Hukum atas Penetapan Eksekusi terhadap Penyewa yang Beritikad Baik.....	51
4.2.1 Konsep Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPerdata)	51
4.2.2 Bentuk Perbuatan Melawan Hukum dalam Kasus Pemutusan atau Eksekusi Sepihak.....	54
4.2.3 Akibat Hukum bagi Pemilik yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.....	57
4.2.5 Analisis Yuridis Akibat Hukum dalam Kasus Sewa Menyewa	60
4.3 Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa yang Beritikad Baik (Studi Putusan MA No. 2123 K/Pdt/2023).....	61
4.3.1 Fakta Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2123 K/Pdt/2023.....	61
4.3.2 Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Tersebut	64
4.3.3 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa yang Beritikad Baik.....	68
4.3.4 Analisis Preseden Hukum dan Penerapannya pada Kasus Serupa.....	71
BAB V PENUTUP	75
5.1 Kesimpulan	75
5.2 Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	79

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dijumpai dalam praktik kehidupan sehari-hari. Baik untuk kepentingan hunian, usaha, maupun penggunaan barang bergerak, perjanjian sewa menyewa menjadi alat hukum penting yang memberikan kepastian bagi para pihak. Berdasarkan Pasal 1548 hingga Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian ini lahir dari kesepakatan para pihak, memuat hak dan kewajiban yang harus dijalankan secara seimbang dan berkeadilan.

Keberadaan asas itikad baik menjadi pilar fundamental yang menjiwai seluruh proses pembentukan, pelaksanaan, dan pengakhiran perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian wajib dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*). Itikad baik menuntut para pihak untuk bersikap jujur, terbuka, serta menghormati kepentingan satu sama lain, baik pada saat perjanjian dibuat maupun dijalankan¹.

Meski demikian, dalam praktik sering muncul persoalan di mana penyewa yang sudah menjalankan kewajibannya sesuai perjanjian, tetap mengalami kerugian akibat tindakan sepihak pemilik. Penyewa yang beritikad baik dapat dihadapkan pada pemutusan kontrak sepihak, pengusiran tanpa peringatan, atau bahkan eksekusi atas objek sewa yang belum habis masa sewanya. Kejadian-kejadian

¹ Asikin. Z. *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Kedua*, (Depok: Rajawali Pers, 2017). Hal. 55

seperti ini tidak hanya melanggar kesepakatan tertulis, tetapi juga bertentangan dengan prinsip keadilan yang dijunjung tinggi oleh hukum perdata.

Fenomena tersebut mencerminkan ketimpangan posisi tawar dalam hubungan hukum sewa menyewa. Penyewa umumnya berada dalam posisi ekonomi dan sosial yang lebih lemah dibandingkan pemilik. Oleh karena itu, hukum harus hadir sebagai instrumen pelindung agar hak penyewa yang sudah beritikad baik tetap dihormati.

Perlindungan hukum terhadap penyewa yang beritikad baik tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2123 K/Pdt/2023. Dalam kasus tersebut, penyewa telah menjalankan kewajiban sesuai perjanjian, termasuk pembayaran sewa tepat waktu, namun tetap menjadi korban eksekusi akibat gugatan pemilik. Mahkamah Agung menilai tindakan tersebut sebagai bentuk pelanggaran terhadap asas keadilan dan menegaskan pentingnya mempertimbangkan posisi hukum penyewa sebelum menjatuhkan putusan eksekusi. Putusan ini menjadi preseden penting dalam penguatan peran pengadilan sebagai penjaga keadilan substantif. Hukum, menurut teori hukum progresif Satjipto Rahardjo, tidak boleh hanya berhenti pada teks normatif, tetapi harus mampu menjadi alat untuk menegakkan keadilan dalam realitas sosial.

Perkembangan hukum kontrak modern juga semakin menekankan pentingnya perlindungan pihak yang lemah melalui berbagai instrumen hukum, baik nasional maupun internasional. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts (PICC) dan Konvensi Wina 1980 (CISG) misalnya, mengakui prinsip *good faith* sebagai elemen mendasar dalam kontrak. Dalam konteks nasional, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen turut memberi perlindungan terhadap ketidakadilan kontraktual yang sering terjadi, termasuk dalam perjanjian sewa menyewa yang berbentuk kontrak baku.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memberikan landasan hukum perlindungan bagi penyewa objek tanah atau bangunan yang menempati tanah secara sah. Ketentuan ini memperkuat hak penyewa agar tidak diganggu secara sepihak tanpa proses hukum yang adil.

Perlindungan hukum bagi penyewa juga selaras dengan asas perlindungan pihak yang lemah, yang menjadi bagian penting dalam hukum kontrak modern. Asas ini mencegah penyalahgunaan hak oleh pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat dan memastikan agar hak dan kewajiban dalam perjanjian tetap berjalan secara seimbang.² Dalam konteks sewa menyewa, penerapan asas ini menjadi sangat relevan mengingat seringkali penyewa tidak memiliki cukup kekuatan untuk menolak ketentuan yang berat sebelah dalam kontrak.

Kehadiran hukum progresif mendorong pengadilan dan pembuat kebijakan untuk tidak hanya menilai unsur formal perjanjian, tetapi juga memperhatikan perilaku para pihak selama pelaksanaan kontrak. Hakim tidak boleh hanya terpaku pada dokumen tertulis, melainkan harus melihat itikad baik penyewa sebagai unsur penting yang patut dilindungi. Hal ini penting agar hukum dapat benar-benar berfungsi sebagai pelindung, bukan sebagai alat yang justru memperkuat dominasi pihak yang lebih kuat.

Penelitian ini juga memiliki nilai praktis yang tinggi. Bagi penyewa, penelitian ini memberikan pemahaman mengenai hak dan langkah-langkah

² Handayani. F. *Bantuan Hukum di Indonesia* (Yogyakarta: Deepublish, 2023), Hal. 24.

preventif yang dapat diambil untuk melindungi diri, seperti dokumentasi pembayaran, bukti perawatan objek sewa, serta pemahaman atas klausul perjanjian. Sementara bagi pemilik, penelitian ini menjadi pengingat pentingnya melaksanakan kontrak sesuai dengan prinsip keadilan dan menghindari tindakan sepihak yang dapat digugat sebagai perbuatan melawan hukum.³

Penelitian ini diharapkan dapat memperkuat literatur hukum kontrak di Indonesia, khususnya dalam topik perlindungan hukum bagi penyewa yang beritikad baik. Dengan memanfaatkan studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2123 K/Pdt/2023 dan teori hukum terbaru, penelitian ini dapat memperkaya khazanah ilmu hukum perdata serta menjadi rujukan akademik maupun praktis bagi mahasiswa, dosen, advokat, notaris, dan praktisi hukum lainnya. Penelitian ini juga relevan dalam mendorong pembaruan hukum, baik melalui pembuatan kontrak yang lebih adil maupun penyusunan regulasi yang lebih tegas dalam melindungi pihak yang lemah. Keadilan kontraktual bukan hanya soal keseimbangan teks perjanjian, tetapi juga keseimbangan nyata dalam pelaksanaan dan akibatnya.⁴

Hukum bukan hanya sekadar kumpulan pasal dan norma tertulis, tetapi juga cerminan nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Perlindungan hukum terhadap penyewa yang beritikad baik menjadi salah satu wujud nyata bahwa hukum dapat melindungi pihak yang menjalankan kewajiban dengan jujur dan bertanggung jawab.⁵ Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting bukan hanya

³ Putri, N.F. dan Suryono, A. "Implementasi Hak Imunitas Advokat dalam Praktek Peradilan Pidana," *Indonesian Journal of Law and Justice* 1 (3):12.

⁴ Aprita, Serlika. "Merajut Kepastian Hukum dan Keadilan." *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 4(1):22.

⁵ Mohamad Fajri et.al (2023). *Hak Asasi Manusia: Landasan, Perkembangan dan Tantangan* Jakarta: Prenadamedia Group, Hal. 45.

sebagai kajian akademik, tetapi juga sebagai kontribusi untuk mewujudkan keadilan sosial dalam praktik hukum perdata di Indonesia.

Menurut KUHPerdata, Pasal 1320 mengatur syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang Halal. Perjanjian sewa menyewa yang sah akan melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Penyewa berhak menikmati barang yang disewa selama masa sewa dan berkewajiban membayar uang sewa tepat waktu. Pemilik berkewajiban memberikan akses dan tidak mengganggu penggunaan barang yang disewa. Apabila salah satu pihak melanggar isi perjanjian, maka dapat dianggap melakukan wanprestasi.⁶ Pengaturan ini menunjukkan bahwa hukum telah memberi pedoman umum dalam menjalankan perjanjian sewa menyewa. Meski begitu, dalam praktik sering muncul persoalan apabila penyewa sudah menjalankan kewajiban tetapi tetap dirugikan oleh pemilik. Perlindungan hukum sangat diperlukan jika penyewa telah memenuhi kewajibannya secara itikad baik.

Penyewa yang beritikad baik adalah mereka yang memenuhi semua kewajibannya sesuai isi perjanjian. Mereka membayar tepat waktu, menggunakan barang sesuai kesepakatan, dan tidak melakukan pelanggaran atas objek sewa. Namun dalam kenyataannya, masih banyak kasus di mana penyewa yang beritikad baik justru menjadi korban. Penyewa bisa diusir secara sepihak atau mengalami eksekusi objek sewa tanpa peringatan.⁷ Praktik semacam ini sangat merugikan penyewa karena bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum perdata. Penetapan eksekusi yang tidak mempertimbangkan itikad baik penyewa dapat

⁶ Khairandy. R. (2023). *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: FH UII Press, Hal. 88.

⁷ Handayani. F. dan Angrayni. L. (2023) *Due Process of Law: Keadilan dalam Penegakan Hukum Pidana*, Yogyakarta: Deepublish, Hal. 17.

dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.⁸ Undang-undang seharusnya hadir untuk memberikan perlindungan yang nyata bagi pihak penyewa. Hukum tidak boleh hanya berpihak kepada pemilik, tetapi harus menilai semua aspek secara objektif.

Perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian. Jika pemilik menyalahgunakan haknya dan melakukan eksekusi terhadap penyewa tanpa dasar hukum yang sah, maka Hal tersebut bisa digugat. Penetapan eksekusi yang tidak memperhatikan status hukum penyewa dapat dikatakan sebagai pelanggaran hak. Apalagi jika penyewa tidak pernah wanprestasi dan telah menjalankan kewajibannya dengan benar. Dalam kasus seperti ini, penyewa bisa mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum. Hakim harus mempertimbangkan seluruh bukti dan perilaku para pihak untuk menentukan siapa yang sebenarnya melanggar. Itikad baik penyewa menjadi unsur penting yang harus dilindungi oleh pengadilan.

Putusan Mahkamah Agung No. 2123 K/Pdt/2023 menjadi contoh kasus aktual yang memperlihatkan konflik antara pemilik dan penyewa. Dalam kasus ini, penyewa telah menempati objek sewa dengan itikad baik dan menjalankan kewajibannya. Namun, penyewa tetap menjadi korban eksekusi akibat adanya penetapan pengadilan atas gugatan pemilik. Penyewa kemudian menggugat tindakan tersebut karena merasa tidak diberikan kesempatan membela haknya. Kasus ini menjadi perhatian karena penyewa telah berupaya menjalankan isi

⁸ Fauzi. I. S. dan Ningtyas. P. I. (2023) “Optimalisasi Pemberian Bantuan Hukum Demi Terwujudnya Access to Law and Justice Bagi Rakyat Miskin,” *Jurnal Konstitusi* .

perjanjian secara sah. Dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung menilai bahwa eksekusi yang dilakukan tanpa mempertimbangkan posisi hukum penyewa adalah tindakan yang tidak tepat. Putusan ini memberikan gambaran bahwa pengadilan dapat berpihak pada penyewa jika terbukti adanya pelanggaran terhadap asas keadilan.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa hakim wajib menggali nilai-nilai keadilan dalam masyarakat. Penilaian hakim tidak hanya berdasarkan hukum tertulis, tetapi juga melihat unsur keadilan dan kelayakan. Penerapan hukum dalam kasus sewa menyewa harus mempertimbangkan kondisi nyata dari para pihak. Jika penyewa telah beritikad baik dan tidak melanggar perjanjian, maka hak-haknya harus dijamin oleh hukum. Perlindungan ini mencerminkan prinsip hukum progresif yang melihat hukum sebagai alat untuk mencapai keadilan sosial. Mahkamah Agung dalam putusan tersebut menunjukkan arah baru bagi perlindungan hukum terhadap penyewa. Hakim tidak boleh sekadar melihat status kepemilikan, tetapi juga menilai perilaku dan niat para pihak.⁹

Putusan ini dapat menjadi preseden penting dalam praktik hukum perdata, khususnya terkait perlindungan terhadap pihak yang lemah. Penyewa sering kali berada pada posisi yang lebih rendah secara ekonomi dan hukum dibandingkan pemilik. Oleh karena itu, kehadiran hukum harus menjadi penyeimbang agar tidak terjadi penyalahgunaan hak. Dalam putusan ini, penyewa mendapatkan keadilan karena pengadilan mempertimbangkan semua fakta yang ada. Perlindungan hukum terhadap penyewa yang beritikad baik menjadi wujud nyata dari prinsip keadilan

⁹ Yaputra. T. (2020). *Hukum Kontrak & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Surabaya: Laksbang Press, Hal. 102.

dalam hukum perdata Indonesia. Penelitian terhadap kasus ini sangat penting untuk mengembangkan teori hukum dan praktik peradilan yang berpihak pada kejujuran dan itikad baik.

Penelitian ini dilakukan agar masyarakat memahami bahwa hukum hadir untuk melindungi pihak yang bertindak dengan benar. Penyewa yang sudah membayar, menjaga, dan menggunakan objek sewa sebagaimana mestinya tidak boleh diperlakukan sewenang-wenang. Hukum harus memberi sanksi bagi pihak yang melakukan eksekusi tanpa dasar yang sah. Dengan adanya putusan Mahkamah Agung seperti dalam kasus No. 2123 K/Pdt/2023, harapannya menjadi pedoman bagi pengadilan tingkat bawah. Perlindungan hukum bagi penyewa yang beritikad baik harus menjadi bagian dari sistem hukum perdata Indonesia. Hukum bukan hanya alat kekuasaan, tetapi juga pelindung bagi mereka yang menjalankan kewajiban dengan jujur dan benar.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap perjanjian sewa menyewa menurut KUHperdata?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap perbuatan melawan hukum atas penetapan eksekusi terhadap penyewa yang beritikad baik?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa yang beritikad baik dalam perjanjian sewa menyewa menurut No.2123 k/PDT/2023?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pengaturan hukum mengenai perjanjian sewa menyewa menurut Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya mengenai hak dan kewajiban para pihak serta syarat sahnya perjanjian sewa menyewa.

2. Untuk memahami dan mengkaji akibat hukum dari perbuatan melawan hukum terhadap penetapan eksekusi yang dilakukan kepada penyewa yang telah bertindak beritikad baik, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan terkait lainnya.
3. Untuk memahami bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap penyewa yang beritikad baik dalam perjanjian sewa menyewa, dengan studi kasus terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 2123 K/Pdt/2023, dan menganalisis bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan keadilan bagi penyewa.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain ada tujuan penulisan proposal skripsi ini, penulis juga mengambil manfaat dalam penulisan proposal skripsi ini. Ada beberapa manfaat dari penulisan proposal skripsi ini ialah sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Penelitian ini bertujuan untuk memperkaya khazanah ilmu hukum perdata, khususnya dalam ranah hukum kontrak dan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik. Dengan menelaah pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa dalam KUHPerdata serta mengkaji kasus konkret dalam Putusan No. 2123 K/Pdt/2023, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan pemikiran hukum tentang keadilan kontraktual dan pelaksanaan perjanjian secara berimbang.

Secara khusus, penelitian ini akan memperdalam pemahaman tentang penerapan asas *itikad baik* dan *keadilan* dalam perjanjian sewa menyewa. Hal ini penting karena selama ini perlindungan hukum lebih sering difokuskan kepada pemilik, sementara posisi penyewa kerap dipandang lemah. Dengan mengangkat kasus nyata, penelitian ini juga bisa menjadi dasar dalam pengembangan teori perlindungan hukum berbasis putusan pengadilan.

2. Secara praktis

Penelitian ini juga menjadi referensi akademik bagi mahasiswa dan dosen dalam memahami dinamika hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan perlindungan hukum dalam kontrak perjanjian. Dengan studi kasus yang konkret dan aktual, penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pembelajaran hukum yang tidak hanya teoritis tetapi juga berbasis praktik hukum di pengadilan.

Penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih jelas kepada penyewa mengenai hak dan perlindungan hukum yang dapat mereka peroleh apabila telah bertindak sesuai isi perjanjian dan beritikad baik. Dengan mengetahui ketentuan hukum terkait, penyewa akan lebih sadar untuk mendokumentasikan seluruh kewajibannya seperti pembayaran sewa, perawatan objek sewa, dan menyimpan bukti administratif untuk mencegah risiko eksekusi sepihak. Penelitian ini juga memberikan gambaran mengenai langkah hukum yang dapat diambil jika terjadi pelanggaran terhadap hak-haknya. Penelitian ini mendorong pemilik barang untuk memahami pentingnya menegakkan perjanjian secara sah dan adil, serta menghargai posisi hukum penyewa yang telah bertindak dengan itikad baik. Dengan memahami batas-batas kewenangan dalam melakukan pengakhiran sewa atau eksekusi, pemilik akan terdorong untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur

hukum yang sesuai dan tidak melakukan tindakan sepihak yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Penelitian ini memberikan dasar pertimbangan hukum bagi praktisi yang menangani kasus sewa menyewa. Advokat dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai argumen hukum dalam membela kepentingan klien, terutama dalam menilai unsur itikad baik dan wanprestasi. Bagi notaris, penelitian ini dapat memperkuat pentingnya pembuatan perjanjian tertulis yang rinci dan sah. Sedangkan bagi hakim, kajian terhadap Putusan No. 2123 K/Pdt/2023 menjadi bahan refleksi dalam memberikan keadilan substantif pada kasus sewa menyewa serupa.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan suatu pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Medan Area, belum ada ditemukan penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi dan tesis yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain:

1. Rizky Febri Dewanti.(2022), Universitas Sebelas Maret Surakarta, “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibatalkan Pasca Addendum.” Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan kekuatan hukum pembatalan perjanjian sewa-menyewa yang dibatalkan pasca berlakunya addendum dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik bangunan dengan dibatalkannya perjanjian sewa-menyewa yang dibatalkan. Metode Penelitian ini menggunakan karakteristik penelitian normatif. Pendekatan perundang-

undangan (*Statute approach*). Jenis dan sumber penelitian yang digunakan adalah jenis data primer dan sekunder serta menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah kepustakaan. Adapun Teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan logika deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diketahui bahwa kekuatan hukum pembatalan perjanjian sewa-menyewa yang dibatalkan pasca diberlakukannya Addendum.

2. Ivie Yullya Kaltsum. (2020), Universitas Islam Riau Pekanbaru, “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Sewa Menyewa Stroller di Rental Stroller baby & Kids Kartama Pekanbaru”. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata diimplementasikan dalam perjanjian sewa-menyewa antara pihak rental stroller dan konsumen. Fokusnya adalah apakah kedua belah pihak (terutama penyewa) melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana disepakati secara jujur dan adil, serta tidak menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan dan, mengidentifikasi permasalahan atau hambatan yang muncul ketika prinsip itikad baik tidak dijalankan oleh salah satu pihak, khususnya penyewa. Dari data empiris yang dikumpulkan, ditemukan bahwa pelanggaran berupa keterlambatan pengembalian, kerusakan barang, kehilangan, hingga pemindahtanganan stroller sering terjadi dan mencerminkan kurangnya kesadaran hukum serta itikad baik dari penyewa.
3. Riski Ayu Lestari. (2024), Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Pemutusan Sepihak Pada

Transaksi Sewa Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Islam”. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana perlindungan hukum diterapkan terhadap penyewa dalam kasus pemutusan kontrak sewa secara sepihak oleh pemilik kost. Peneliti ingin mengetahui apakah terdapat bentuk pertanggungjawaban, seperti ganti rugi atau pemenuhan hak penyewa, sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Tujuan penting lainnya adalah menilai kesesuaian pemutusan sepihak ini dalam pandangan hukum Islam, khususnya dalam konteks akad ijarah (sewa menyewa). Penelitian ini ingin memastikan apakah tindakan sepihak dari pemilik kost sesuai dengan prinsip keadilan, kewajiban akad, dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan menurut syariat. Dengan menyajikan analisis atas kasus nyata, penelitian ini diharapkan mampu memberikan solusi atas praktik yang merugikan penyewa. Peneliti ingin menegaskan pentingnya perlindungan hukum dan keadilan dalam perjanjian sewa, terutama agar pelaku usaha memahami kewajibannya untuk tidak merugikan pihak lain secara sepihak.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Perjanjian merupakan dasar utama dari hubungan hukum perdata antara dua pihak atau lebih. Dalam konteks hukum Indonesia, perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian ini menjadi alat untuk menciptakan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian memiliki arti yang luas, tidak hanya dalam bentuk kontrak tertulis, tetapi juga bisa dalam bentuk lisan yang memenuhi unsur kesepakatan.¹⁰ Dalam kehidupan sehari-hari, bentuk perjanjian sering ditemukan pada transaksi jual beli, sewa-menyewa, pinjam meminjam, dan lain sebagainya. Keberadaan perjanjian bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Perjanjian menjadi penting karena ia mengikat secara hukum dan dapat dijadikan dasar untuk menuntut pelaksanaan suatu kewajiban apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi. Keberadaan perjanjian tidak selalu dalam bentuk tertulis. Dalam praktiknya, perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun melalui tindakan nyata yang menunjukkan adanya kesepakatan. Selama terpenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang Halal, maka perjanjian tersebut dianggap sah dan

¹⁰ Bohari, (2019). *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: Rajawali Pers, Hal. 21.

mengikat secara hukum. Hal ini menunjukkan fleksibilitas hukum dalam menyesuaikan diri dengan dinamika masyarakat.

Perkembangan teknologi dan globalisasi telah mengubah cara manusia membuat dan menjalankan perjanjian. Munculnya kontrak baku dan kontrak elektronik merupakan contoh nyata bahwa hukum perjanjian terus berkembang mengikuti kebutuhan zaman. Dalam dunia digital, transaksi dapat dilakukan secara daring tanpa tatap muka, namun tetap mengikat secara hukum apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian. Dengan demikian, hukum kontrak menjadi semakin dinamis dan inklusif.¹¹

Bentuk-bentuk baru perjanjian seperti kontrak elektronik tetap memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian konvensional. Asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi unsur-unsur esensial, kontrak elektronik dapat dijadikan alat bukti dalam proses hukum. Pandangan ini memperluas cakupan perjanjian dalam konteks hukum modern yang terus berkembang.

Aspek substansi dari perjanjian lebih penting dibandingkan bentuk formalnya. Prinsip kebebasan berkontrak menjadi landasan penting yang memberikan hak kepada setiap orang untuk membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Prinsip ini menjamin otonomi para pihak untuk menyusun isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan mereka sendiri. Namun, kebebasan ini tetap dibatasi oleh norma hukum untuk menghindari penyalahgunaan dan ketimpangan dalam hubungan hukum.

¹¹ Prasetyo. T. (2019). *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*, Yogyakarta: Nusa Media, Hal. 10.

Pemahaman mendalam tentang perjanjian sangat diperlukan agar para pihak dapat melindungi hak dan kewajibannya secara optimal. Kesalahan dalam memahami unsur-unsur dan akibat hukum dari suatu perjanjian dapat menimbulkan sengketa yang merugikan semua pihak. Oleh karena itu, literasi hukum tentang perjanjian perlu ditingkatkan agar masyarakat dapat berperan aktif sebagai subjek hukum yang sadar akan hak dan kewajibannya dalam setiap hubungan kontraktual.¹²

Dalam ruang lingkup perdata, perjanjian tidak hanya mengatur hak dan kewajiban saja, tetapi juga mengatur akibat hukum, seperti pembatalan, perubahan, atau berakhirnya suatu perikatan.¹³ Oleh sebab itu, dalam penyusunan dan pelaksanaan perjanjian harus ada kesadaran hukum serta itikad baik dari kedua belah pihak. Perjanjian dalam konteks sewa menyewa mencerminkan hubungan antara pemilik (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) berdasarkan kesepakatan untuk memberikan hak guna atas suatu objek dengan imbalan tertentu. Dalam Hal ini, itikad baik sangat berperan penting agar perjanjian berjalan dengan adil dan saling menguntungkan. Dalam praktik hukum modern, perjanjian juga dikenal sebagai kontrak (*contract*) yang dapat bersifat formil atau informal. Kontrak dianggap sah sejauh memenuhi unsur-unsur perjanjian yang sah. Baik dalam bentuk sederhana maupun kompleks, perjanjian tetap tunduk pada asas-asas hukum perdata. Pengertian perjanjian tidak bisa dilepaskan dari konsep “perikatan”, di mana perikatan adalah hubungan hukum antara kreditur dan debitur. Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan, selain undang-undang, perbuatan melawan

¹² *Ibid.* Hal 10.

¹³ Hartanti. E. (2019). *Perjanjian Sewa Menyewa dan Permasalahannya*, Bandung: Refika Aditama, Hal. 54.

hukum, dan pengurusan kepentingan tanpa kuasa (*zaakwaarneming*). Selain itu, perjanjian memiliki unsur sukarela, yaitu para pihak secara bebas menyepakati isi dan bentuk dari perjanjian tersebut. Namun, kebebasan ini dibatasi oleh norma hukum dan kepatutan agar tidak merugikan salah satu pihak secara tidak adil. dengan demikian, memahami pengertian perjanjian secara tepat akan memudahkan penegakan hukum ketika terjadi pelanggaran kontrak, seperti dalam kasus pemutusan sepihak, wanprestasi, atau penyewa yang tetap beritikad baik namun dirugikan.¹⁴

Pengaturan hukum mengenai perjanjian di Indonesia sebagian besar masih mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Buku III tentang perikatan. Meski bersifat kolonial, KUHPerdata tetap digunakan sebagai hukum positif yang berlaku hingga saat ini. Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan pengertian perjanjian secara umum, sedangkan pasal-pasal berikutnya menjabarkan asas-asas, syarat sahnya perjanjian, serta hak dan kewajiban para pihak. Dalam praktik, perjanjian menjadi alat bukti primer dalam menyelesaikan sengketa keperdataan. Selain KUHPerdata, pengaturan hukum perjanjian juga berkembang melalui yurisprudensi dan doktrin hukum, termasuk asas-asas universal dalam hukum kontrak seperti *pacta sunt servanda* dan itikad baik (*good faith*). Pengaturan modern menekankan pentingnya perlindungan terhadap pihak yang lemah dalam perjanjian. Dalam beberapa kasus, seperti sewa-menyewa, pengaturan juga terdapat pada undang-undang sektoral atau aturan khusus, seperti UU Perlindungan Konsumen, UU Rumah Susun, atau Perda tentang rumah kos yang mengatur hak dan kewajiban penyewa serta pemilik

¹⁴ Penerapan Konsep Dasar HAM dan Pembaharuan Tiga Pilar Utama Hukum Pidana dalam KUHP Baru UU No. 1/2023,” *Jurnal Hukum Indonesia* 3 (3): 129–142.

properti. Mahkamah Agung RI melalui putusan-putusannya juga telah memperkaya pengaturan hukum perjanjian. Misalnya, dalam Putusan No. 2123 K/Pdt/2023, Mahkamah memberikan pertimbangan tentang perlindungan hukum terhadap penyewa yang telah menjalankan kewajiban dengan itikad baik, namun dirugikan secara sepihak oleh pemilik. Perkembangan hukum kontrak di Indonesia juga dipengaruhi oleh konvensi internasional seperti *UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts* (PICC) dan Konvensi Wina 1980 (CISG). Meskipun belum sepenuhnya diadopsi, prinsip-prinsip ini menjadi referensi akademis dan praktis. Dalam hukum Islam, perjanjian dikenal dengan istilah akad, dan prinsip-prinsipnya banyak dijadikan dasar dalam hukum ekonomi syariah. Akad sewa menyewa (ijarah) mengatur hubungan hukum yang serupa dengan perjanjian dalam hukum perdata. Hukum perjanjian juga terus berkembang melalui regulasi digital dan teknologi, termasuk pengaturan perjanjian elektronik dan transaksi daring. Meskipun berbeda bentuk, prinsip umum dari kontrak tetap berlaku. Secara keseluruhan, pengaturan hukum perjanjian bertujuan memberikan kepastian hukum, perlindungan, dan keadilan bagi para pihak. Oleh karena itu, pemahaman terhadap dasar-dasar hukumnya sangat penting dalam menyusun dan menafsirkan kontrak.

2.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu: (1) kesepakatan para pihak; (2) kecakapan para pihak; (3) objek tertentu; dan (4) sebab yang Halal. Keempat syarat ini terbagi dalam dua kelompok: subjektif dan objektif.

Syarat subjektif meliputi kesepakatan dan kecakapan. Kesepakatan berarti kedua belah pihak menyetujui isi perjanjian secara bebas, tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Kecakapan berarti para pihak yang membuat perjanjian adalah orang yang cakap hukum. Syarat objektif mencakup objek tertentu dan sebab yang Halal. Objek harus jelas dan dapat ditentukan, sedangkan sebab harus sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.¹⁵ Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*). Namun, jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dianggap batal demi hukum (*null and void*). Perbedaan ini memiliki implikasi hukum yang besar dalam penyelesaian sengketa. Dalam konteks sewa menyewa, objek perjanjian adalah hak untuk menggunakan barang dalam jangka waktu tertentu. Jika pemilik sepihak menarik kembali hak tersebut sebelum waktunya, maka dianggap melanggar perjanjian dan dapat dikenai ganti rugi. Penting juga untuk memahami bahwa selain syarat formal dari Pasal 1320, perjanjian harus dibuat dengan itikad baik. Dalam hukum modern, banyak negara menambahkan prinsip ini sebagai dasar validitas dan pelaksanaan perjanjian.

Kesepakatan para pihak menegaskan bahwa tidak boleh ada paksaan, penipuan, atau kekhilafan dalam proses pembuatan perjanjian. Kesepakatan dianggap sah apabila kedua belah pihak secara sadar dan sukarela setuju terhadap isi dan tujuan perjanjian.¹⁶ Apabila terjadi tekanan atau manipulasi dalam memperoleh persetujuan, maka syarat kesepakatan dianggap tidak terpenuhi dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

¹⁵ Moechthar. O. (2022) *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Jakarta: Kencana, Hal. 11.

¹⁶ R. Setiawan. (2020). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, Hal. 101.

Kecakapan hukum untuk membuat perjanjian mengacu pada kemampuan subjek hukum dalam melakukan tindakan hukum secara sah. Seseorang yang belum dewasa, berada di bawah pengampuan, atau tidak waras tidak dianggap cakap untuk membuat perjanjian. Kecakapan ini penting agar pihak-pihak yang terlibat benar-benar memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka buat.

Objek tertentu dalam perjanjian berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus jelas, nyata, dan dapat ditentukan. Objek yang tidak jelas atau mustahil untuk dipenuhi menyebabkan perjanjian tidak sah. Dalam Hal ini, kejelasan objek membantu memastikan bahwa tidak terjadi kesalahpahaman dan perselisihan di kemudian hari.¹⁷

Sebab yang Halal merupakan syarat bahwa isi dan tujuan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum atau norma yang berlaku. Perjanjian yang dibuat untuk tujuan yang melanggar hukum atau kesusilaan dianggap batal demi hukum. Ketentuan ini menegaskan bahwa kebebasan berkontrak tidak bersifat mutlak dan harus tetap berada dalam batas-batas hukum.

Dua syarat pertama, yakni kesepakatan dan kecakapan, disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan pribadi para pihak yang membuat perjanjian. Apabila salah satu dari kedua syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya melalui proses hukum. Sementara itu, syarat objek tertentu dan sebab yang Halal merupakan syarat objektif, yang jika tidak dipenuhi mengakibatkan perjanjian batal demi hukum secara otomatis.

Dalam penerapan sehari-hari, memenuhi keempat syarat tersebut saja tidak cukup untuk menjamin bahwa suatu perjanjian akan berjalan dengan adil dan

¹⁷ ibid Hal 22

harmonis. Asas-asas seperti itikad baik, kejujuran, dan keadilan harus menjadi landasan dalam pembentukan serta pelaksanaan perjanjian. Itikad baik merupakan fondasi penting agar tidak terjadi penyalahgunaan hak dan posisi oleh salah satu pihak.

Ketimpangan dalam hubungan hukum sering kali terjadi karena kurangnya penerapan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam perjanjian. Meskipun secara formil memenuhi semua syarat sah, sebuah perjanjian dapat menimbulkan persoalan apabila dibuat dengan maksud yang merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, selain aspek hukum formal, nilai-nilai etika dan moral juga harus diperhatikan demi terciptanya perjanjian yang berimbang dan berkelanjutan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia telah menunjukkan bahwa syarat sahnya perjanjian bukan hanya sebatas teks hukum, tetapi juga dilihat dari kepatutan dan kelayakan pelaksanaan kontrak di lapangan. Bahkan dalam sistem peradilan, hakim dapat membatalkan perjanjian jika terbukti ada penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), penipuan, atau ketimpangan kekuasaan dalam perundingan. Dengan memahami syarat-syarat ini, para pihak dapat menyusun perjanjian yang tidak hanya sah secara hukum tetapi juga adil dan melindungi kepentingan bersama.

2.3 Asas Dalam Hukum Perjanjian

Asas dalam hukum perjanjian merupakan prinsip dasar yang menjadi ruh dalam pembentukan dan pelaksanaan kontrak. Asas yang paling utama adalah *pacta sunt servanda*, yang berarti perjanjian harus ditaati layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.¹⁸ Asas ini memberikan kekuatan mengikat terhadap

¹⁸ Rajagukguk. E. (2020). *Kontrak dan Wanprestasi* Jakarta: Rajawali Pers, Hal. 57.

perjanjian, sehingga para pihak tidak dapat secara sepihak mengubah atau membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya. Dalam kasus Putusan MA No. 2123 K/Pdt/2023, prinsip ini menjadi dasar penilaian apakah penyewa telah memenuhi kewajibannya.

kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), yang berarti para pihak bebas menentukan isi, bentuk, dan jenis perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Kebebasan ini tidak absolut, melainkan harus disertai tanggung jawab.

- a. Asas konsensualisme juga penting, yaitu bahwa perjanjian dianggap sah sejak tercapainya kata sepakat, meskipun belum dituangkan secara tertulis. Namun, untuk pembuktian di pengadilan, bentuk tertulis sangat dianjurkan.
- b. Asas itikad baik (*good faith*) adalah asas yang menuntut agar para pihak bertindak jujur, tidak curang, dan menghormati kepentingan satu sama lain dalam proses perjanjian maupun pelaksanaannya. Asas ini menjadi kunci dalam perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan.
- c. Asas kepribadian (*personality*) menegaskan bahwa hanya pihak-pihak yang membuat perjanjian yang memiliki hak dan kewajiban dari kontrak tersebut, kecuali dinyatakan lain dalam perjanjian. Ini melindungi agar tidak ada pihak luar yang dirugikan.
- d. Asas keseimbangan (*equity*) menghendaki bahwa hak dan kewajiban dalam perjanjian seimbang. Jika ada ketimpangan yang merugikan salah satu pihak, maka perjanjian dapat dianggap tidak adil dan membuka jalan untuk pembatalan atau revisi kontrak.

- e. Asas perlindungan terhadap pihak yang lemah, khususnya dalam kontrak baku atau standar (*standard contract*), di mana salah satu pihak tidak memiliki posisi tawar yang seimbang.

Penerapan asas-asas ini tidak hanya bersifat teori, tetapi juga menjadi dasar dalam pertimbangan hakim ketika menyelesaikan sengketa. Oleh karena itu, pemahaman asas ini wajib dimiliki oleh siapa pun yang terlibat dalam kontrak.¹⁹ Dengan menjadikan asas-asas ini sebagai pedoman, maka perjanjian tidak hanya sah secara hukum tetapi juga memiliki legitimasi moral dan sosial yang kuat, terutama dalam menjamin perlindungan bagi pihak yang beritikad baik.

Perjanjian sewa menyewa merupakan bentuk perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Perjanjian ini secara eksplisit diatur dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam praktiknya, perjanjian ini dilakukan atas dasar kesepakatan sukarela antara kedua belah pihak mengenai objek sewa, jangka waktu penggunaan, serta jumlah pembayaran yang disepakati.

Pihak yang menyewakan, atau *lessor*, memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan layak pakai kepada penyewa. Barang tersebut harus dapat digunakan sesuai dengan tujuan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Jika barang dalam keadaan rusak atau tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya, maka pihak *lessor* dapat dikatakan telah melakukan pelanggaran atas kewajiban hukumnya.

¹⁹ Kadek. F. *et.al.* (2023). *Hukum Cyber Notary*, Yogyakarta: Deepublish, Hal. 18.

Pihak penyewa, atau *lessee*, berhak menggunakan barang sewa tersebut selama jangka waktu yang disepakati. Hak ini mencakup pemanfaatan barang secara penuh sesuai dengan fungsi aslinya, selama tidak bertentangan dengan isi perjanjian atau hukum yang berlaku. Sebagai timbal balik, penyewa wajib membayar harga sewa secara tepat waktu sesuai kesepakatan.

Pelanggaran atas kewajiban oleh salah satu pihak dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi atau cidera janji. Wanprestasi ini dapat berupa tidak terpenuhinya kewajiban secara menyeluruh, terlambat melaksanakan kewajiban, atau pelaksanaan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian. Dalam kondisi tersebut, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atau meminta pemutusan perjanjian secara sepihak melalui jalur hukum.

Penyewa yang telah memenuhi semua kewajibannya dan tetap mengalami kerugian akibat kelalaian atau pelanggaran dari pihak *lessor* berhak atas perlindungan hukum. Perlindungan hukum ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan hubungan kontraktual dan memastikan bahwa hak-hak penyewa tetap dihormati.²⁰ Hukum hadir untuk memberikan kepastian dan keadilan bagi pihak-pihak yang beritikad baik dalam menjalankan perjanjian.

Putusan pengadilan dapat menjadi bentuk konkret perlindungan hukum terhadap penyewa yang dirugikan. Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat memerintahkan pengembalian pembayaran sewa, pemberian kompensasi, atau pengakhiran perjanjian secara sah.²¹ Ketentuan ini memperkuat posisi hukum

²⁰ Barkatullah. A.H. (2018). *Pengantar Filsafat Hukum*, Bandung: Refika Aditama, Hal. 33.

²¹ Parindo. D. *et.al.* (2024). "Konstruksi Hukum Justice Collaborator sebagai Plea Bargaining dalam Sistem Hukum Pidana Indonesia," *Jurnal Hukum Indonesia* 3 (4): 177–185.

penyewa dan mendorong para pihak untuk menaati isi perjanjian dengan itikad baik.

Tindakan hukum juga dapat berupa gugatan wanprestasi yang diajukan ke pengadilan negeri. Melalui proses ini, pihak yang merasa dirugikan dapat membuktikan adanya pelanggaran dan menuntut hak-haknya dipulihkan. Proses hukum ini merupakan instrumen penting untuk menegakkan keadilan dan memberikan efek jera bagi pihak yang ingkar janji.

Perjanjian sewa menyewa tidak hanya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, tetapi juga pada prinsip keadilan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum menjadi aspek penting dalam menjamin agar tidak ada pihak yang dirugikan secara sepihak tanpa konsekuensi hukum yang jelas. Dengan demikian, keberadaan peraturan dan lembaga peradilan menjadi jaminan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara adil dan bertanggung jawab.

Teori keadilan kontraktual menekankan pentingnya keseimbangan kepentingan antara para pihak yang terikat dalam sebuah perjanjian. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, teori ini menghendaki agar kesepakatan yang tercipta tidak hanya berdasarkan kesukarelaan, tetapi juga mencerminkan keadilan substantif. Keadilan kontraktual menuntut agar tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak wajar akibat adanya perbedaan posisi tawar, sehingga hubungan hukum yang terjalin dapat berjalan harmonis dan berkelanjutan.

Pemikiran Satjipto Rahardjo melalui teori hukum progresif memberikan perspektif kritis terhadap hukum yang kaku dan formalis. Hukum progresif mengutamakan pemihakan kepada nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan sosial, sehingga dalam penerapan perjanjian sewa menyewa, hakim atau penegak hukum

diharapkan mampu melihat realitas sosial yang ada. Pendekatan ini memungkinkan perlindungan yang lebih besar bagi pihak yang secara ekonomi atau sosial lebih lemah, sehingga tercipta keadilan yang hidup sesuai perkembangan masyarakat.

Prinsip itikad baik atau *good faith* menjadi salah satu elemen penting dalam UNIDROIT Principles dan CISG yang mengatur perjanjian internasional. Prinsip ini menuntut para pihak untuk berperilaku jujur, saling menghormati, dan menghindari tindakan yang merugikan pihak lain, baik dalam tahap negosiasi, pelaksanaan, maupun penyelesaian sengketa. Dalam perjanjian sewa menyewa, penerapan prinsip ini dapat mencegah lahirnya tindakan yang memanfaatkan kelemahan salah satu pihak, sekaligus menjaga keseimbangan hak dan kewajiban.

Good faith bukan hanya bersifat normatif, tetapi juga menjadi pedoman moral yang memperkuat kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik. Pelaksanaan prinsip ini mampu menciptakan kepastian hukum, sekaligus memberikan ruang bagi penyelesaian sengketa secara lebih adil dan manusiawi. Dengan demikian, kontrak tidak hanya menjadi instrumen legal formal, melainkan juga sarana untuk membangun hubungan yang sehat dan berkeadilan.

Pandangan doktrin tentang perlindungan pihak lemah menegaskan perlunya campur tangan hukum untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan kontraktual.²² Dalam praktiknya, pihak penyewa atau pihak yang memiliki ketergantungan ekonomi sering kali berada pada posisi yang lebih lemah. Doktrin ini mendorong lahirnya kebijakan hukum yang lebih proaktif untuk memastikan bahwa pihak

²² Ridwan Khairandy, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: FH UII Press, 2023), Hal. 88.

lemah tetap mendapatkan hak-haknya dan tidak menjadi korban ketidakadilan kontraktual.

Kehadiran peraturan yang mengatur perlindungan konsumen, serta penerapan asas keadilan dan kesetaraan, menjadi wujud konkret dari doktrin ini. Di samping itu, doktrin ini juga mendorong hakim agar tidak hanya terpaku pada teks perjanjian semata, melainkan juga mempertimbangkan fakta sosial dan kondisi riil yang melatarbelakangi hubungan kontraktual tersebut.

Hukum sebagai alat untuk mencapai keadilan menuntut adanya keseimbangan antara kebebasan berkontrak dengan perlindungan bagi pihak yang rentan. Pendekatan teori keadilan kontraktual, hukum progresif, dan penerapan prinsip *good faith* dapat saling melengkapi untuk mewujudkan perlindungan hukum yang efektif. Kesemuanya berperan penting agar perjanjian tidak semata-mata menjadi sarana legal, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai moral dan sosial.

Konsep-konsep ini menunjukkan bahwa hukum harus bersifat dinamis, adaptif, dan responsif terhadap perkembangan masyarakat. Perlindungan bagi pihak lemah dalam perjanjian sewa menyewa bukan hanya soal teks hukum, tetapi juga soal kesadaran kolektif untuk menempatkan keadilan dan kemanusiaan sebagai tujuan utama. Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi wadah yang adil dan berimbang bagi semua pihak yang terlibat.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan September 2025 setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan Outline.

Tabel kegiatan skripsi

No	Kegiatan	Bulan																			
		Juli 2025				Agustus 2025				September 2025				Oktober 2025				November 2025			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul																				
2.	Seminar Proposal																				
3.	Penelitian																				
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																				
5.	Seminar Hasil																				
6.	Sidang Meja Hijau																				

3.1.2. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jalan Pengadilan kelurahan No.8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara

3.2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, adapun yang dimaksud dengan jenis penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian hukum normatif merupakan kegiatan sehari-hari seorang sarjana hukum dan bukan sarjana lainnya.²³ Kajian normatif memandang hukum dalam wujudnya sebagai kaidah, yang menentukan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan. Dengan perkataan lain, kajian normatif mengkaji *law in books* atau *das sollen* (apa yang seharusnya).²⁴

Lebih jelasnya lagi Soerjono Sekanto dan Sri Mamudji dalam bukunya *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* telah memberikan pendapatnya tentang penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang mencakup.²⁵

Penelitian terhadap asas-asas hukum, yaitu penelitian terhadap unsur-unsur hukum, baik yang memiliki unsur ideal (*normwissenschaft/sollenwissenschaft*)

²³ Susanti. D.O., dan Efendi. A. (2016). *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 19

²⁴ Achmad. A., dan Heryani. W. (2013). *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Kencana. Hal. 1

²⁵ Soekanto. S. dan Mamudji. S. (1995), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada, Hal. 13

yang menghasilkan kaidah-kaidah hukum melalui filsafat hukum dan unsur nyata (*tatsachenwissenschaft/seinwissenschaft*) yang menghasilkan tata hukum tertentu (tertulis).

Penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dalam hukum seperti subjek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum dalam peraturan perundangan.

Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, yaitu meneliti keserasian hukum positif (peraturan perundangan) agar tidak bertentangan berdasarkan hierarki perundang-undangan (*stufenbau theory*).

3.2.1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian dan alat pengumpul data yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif analisis yang menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, melalui penelitian deskriptif peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

Penelitian ini akan dilakukan secara deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan untuk memberikan data seteliti mungkin.²⁶ dengan mendeskripsikan hasil data yang diterima berdasarkan sumber data dan juga dengan menganalisis kasus yang terkait yaitu untuk mengetahui fakta-fakta mengenai . Selain itu penelitian ini akan dilakukan secara preskripsi yaitu mengenai apa yang seyogyanya dilakukan oleh hukum, bukan membuktikan

²⁶ *Ibid.* Hal. 10

kebenaran hipotesis.²⁷ Preskripsi itu harus timbul dari hasil telaah yang dilakukan. Mengingat ilmu hukum merupakan ilmu terapan, penelitian hukum dalam kerangka kegiatan akademis sekalipun harus melahirkan preskripsi yang dapat diterapkan. Hal ini dapat terwujud dengan dibingkai oleh moral.

3.2.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Adapun yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.²⁸ Produk yang merupakan *beschikking/decreet*, yaitu suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus, misalnya keputusan presiden, keputusan Menteri, keputusan bupati, dan keputusan suatu badan tertentu tidak dapat digunakan dalam pendekatan perundang-undangan.²⁹ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.³⁰

Pendekatan kasus ialah meneliti *ratio decidendi*, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusan-putusannya. Fakta tersebut dapat ditemukan dengan memperhatikan fakta materiel yaitu berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta materiel tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta

²⁷ Marzuki. P. M. (2019) “*Penelitian Hukum Edisi Revisi*”, Jakarta, Prenadamedia Group Divisi Kencana, Hal. 69-70.

²⁹ *Ibid.*, Hal. 137

³⁰ *Ibid.*, Hal. 110

tersebut. *Ratio decidendi* inilah yang menunjukkan bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang bersifat prespektif, bukan deskriptif. Adapun putusan merupakan sesuatu yang bersifat deskriptif. Oleh karena itu pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada dictum putusan pengadilan, melainkan merujuk pada *ratio decidendi*.³¹

3.2.3. Sumber Data

Sumber data dalam mengerjakan skripsi ini terdapat beberapa bahan hukum untuk melengkapi penulisan penelitian antara lain:

Sumber data penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (data primer) dan dari bahan-bahan kepustakaan (data sekunder).³² Metode penelitian hukum normatif hanya mengenal data sekunder saja. Data sekunder tersebut terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang digunakan agar dapat menjawab setiap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

1. Pasal 1313: Definisi perjanjian.
2. Pasal 1320: Syarat sahnya perjanjian.
3. Pasal 1338 ayat (3): Asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

³¹ Soekanto. S. Dan Mamuji. S. (2009). "*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*", Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada, Hal. 12

³² Amiruddin Dan Zainal. A. (2009) "*Pengantar Metode Penelitian Hukum*", Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada, Hal. 12

4. Pasal 1548–1600: Ketentuan hukum mengenai perjanjian sewa menyewa.
 5. Pasal 1365: Ketentuan tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
 6. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
 7. Pasal 18 ayat (1): Larangan klausul baku yang merugikan konsumen (penyewa).
 8. Pasal 4 dan Pasal 19: Hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan keadilan.
 9. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 10. Pasal 18 dan Pasal 53: Mekanisme penguasaan dan pemanfaatan tanah oleh bukan pemilik (penyewa).
 11. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
 12. Pasal 5 ayat (1): Hakim wajib menggali nilai-nilai hukum dan keadilan dalam masyarakat.
 13. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti literatur skripsi, tesis, jurnal, pendapat para ahli, media massa, media elektronik, berita, majalah, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data hukum sekunder seperti kamus hukum, dan website maupun sumber hukum lainnya yang sejenis ataupun berhubungan dengan penelitian ini.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut Penelitian kepustakaan (Library Research). Metode ini dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan tertulis dari para sarjana yaitu buku-buku teori tentang hukum, majalah hukum, jurnal-jurnal hukum dan juga bahan-bahan kuliah serta peraturan-peraturan tentang tindak pidana.

3.2.4 Analisis Data

Analisis data merupakan langkah selanjutnya untuk mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan. Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori, dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan.

Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul melalui data yang didapatkan yang dijadikan sebagai pisau analisis penelitian. Jenis analisis data pada penelitian ini secara kualitatif dengan menggunakan penelitian metode deduktif. Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara

kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat.³³ Pendekatan deduktif dikenal dengan juga dengan metode top down yang berasal dari atas kebawah. Artinya dalam riset seperti ini dimulai dengan terlebih dahulu memikirkan teori tentang topik penelitian yang diaminati, kemudian mempersempitnya menjadi hipotesis penelitian yang lebih yang dapat diuji. Atas dasar inilah proses mempersempitnya lebih jauh ketika melakukan pengamatan untuk menguji hipotesis.

Metode analisis data yang digunakan adalah untuk mengelola dan menganalisis data yang telah diperoleh selama penelitian adalah analisis kualitatif yang dilakukan dengan cara menguraian data yang telah dikumpulkan secara sistematis dengan menggunakan ukuran kualitatif. Kemudian dideskripsikan sehingga diperoleh pengertian dan pemahaman yang dituangkan dalam tugas proposal ini. Persamaan pendapat dan perbedaan pendapat mengenai perbandingan bahan hukum primer dengan hukum sekunder dari penelitian yang dilakukan peneliti adalah Hal yang wajar sebagai usaha untuk mendapatkan penilaian objektif.

Metode berfikir dalam mengambil kesimpulan adalah metode deduktif yang menyimpulkan dari pengetahuan yang bersifat umum, kemudian digunakan untuk menilai suatu peristiwa yang bersifat khusus dengan berdasarkan apa yang diperoleh dari bahan kepustakaan yang kemudian dipelajari secara utuh dan menyeluruh sehingga memperoleh jawaban permasalahan pada penelitian ini.

³³ Arifin, S. (2012). *Metode Penulisan Karya Ilmiah Dan Penelitian Hukum*, Medan: Area University Press, Hal. 66

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Pengaturan hukum mengenai perjanjian sewa menyewa dalam KUHPerdata, khususnya Pasal 1548–1600 KUHPerdata, masih menjadi dasar utama dalam praktik hukum perdata di Indonesia. Pasal-pasal tersebut mengatur secara rinci mengenai definisi sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu, serta berakhirnya perjanjian. Pengaturan ini menegaskan sifat konsensual dari perjanjian sewa menyewa, di mana perjanjian lahir sejak tercapainya kata sepakat, dan bersifat timbal balik yang menimbulkan kewajiban hukum baik bagi pemilik maupun penyewa. Namun, dalam perkembangannya, KUHPerdata sebagai produk hukum kolonial dirasa belum sepenuhnya mampu menjawab dinamika hubungan sewa menyewa di masyarakat modern. Oleh karena itu, regulasi sektoral di luar KUHPerdata turut hadir melengkapi, misalnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur mengenai penguasaan dan pemanfaatan tanah, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menekankan larangan klausul baku yang merugikan penyewa, serta berbagai peraturan perumahan dan pertanahan yang mengatur mekanisme sewa tanah, rumah, maupun bangunan. Kehadiran regulasi sektoral tersebut memperluas makna pengaturan sewa menyewa, yang tidak hanya sekadar hubungan kontraktual antara pemilik dan penyewa, tetapi juga menekankan aspek perlindungan hukum, keadilan kontraktual, dan posisi tawar penyewa sebagai pihak yang

lebih lemah. Hal ini menunjukkan bahwa hukum positif Indonesia tidak lagi semata-mata berorientasi pada asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerdara), tetapi juga mengedepankan asas perlindungan pihak yang lemah dan **asas** itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara) sebagai landasan perlindungan hukum.

2. Pemutusan hubungan sewa menyewa secara sepihak oleh pemilik yang mengakibatkan kerugian bagi penyewa, khususnya penyewa yang telah menjalankan kewajibannya dengan itikad baik, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum, menimbulkan kerugian bagi orang lain, dan dilakukan dengan kesalahan, mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Selain dikategorikan sebagai PMH, tindakan sepihak dari pemilik yang tidak sesuai dengan perjanjian juga dapat digolongkan sebagai wanprestasi, yakni pelanggaran atas perikatan yang telah disepakati dalam kontrak. Perbedaan keduanya terletak pada dasar gugatan: wanprestasi didasarkan pada pelanggaran isi kontrak, sedangkan PMH didasarkan pada perbuatan yang bertentangan dengan hukum secara umum, termasuk asas keadilan dan kepatutan. Dalam konteks sewa menyewa, keduanya dapat berjalan beriringan, tergantung pada fokus tuntutan dari pihak penyewa.
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/2023 menjadi bukti konkret adanya perlindungan hukum terhadap penyewa yang beritikad baik dalam perjanjian sewa menyewa. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menegaskan bahwa tindakan pemilik yang melakukan pemutusan atau

eksekusi sepihak tanpa mempertimbangkan hak-hak penyewa merupakan pelanggaran terhadap asas keadilan dan dapat merugikan pihak yang justru telah menjalankan kewajibannya sesuai perjanjian. Perlindungan hukum yang diberikan melalui putusan ini tidak hanya bersifat normatif-formal, yakni berdasarkan ketentuan pasal-pasal dalam KUHPerdara, tetapi juga bersifat substantif yang menekankan pada nilai keadilan kontraktual. Hakim dalam putusan tersebut tidak sekadar terpaku pada bunyi teks perjanjian, melainkan juga mempertimbangkan perilaku para pihak, khususnya itikad baik penyewa. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum perdata tidak hanya berfungsi sebagai perangkat aturan kaku, tetapi juga sebagai instrumen untuk melindungi pihak yang lemah dari praktik yang tidak adil.

5.2 Saran

1. Bagi Pembuat Kebijakan dan Aparat Penegak Hukum

Diperlukan penguatan regulasi dan pedoman yudisial yang secara tegas melindungi penyewa yang beritikad baik. Hakim diharapkan lebih mempertimbangkan asas keadilan substantif dan itikad baik dalam perkara sewa menyewa. Hal ini penting agar tidak terjadi penyalahgunaan hak oleh pihak pemilik.

2. Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pemilik dan penyewa disarankan membuat perjanjian tertulis yang jelas, seimbang, dan berlandaskan itikad baik. Penyewa perlu menyimpan bukti pembayaran dan pelaksanaan kewajiban, sementara pemilik harus menghindari tindakan sepihak. Upaya musyawarah sebaiknya dikedepankan sebelum menempuh jalur hukum.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji perlindungan hukum penyewa dengan pendekatan empiris atau perbandingan hukum. Kajian lintas putusan pengadilan juga diperlukan untuk melihat konsistensi penerapan asas itikad baik. Hal ini akan memperkaya pengembangan hukum perdata di Indonesia.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali. A., dan Heryani. W. (2013). *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta:Kencana.
- Amiruddin., dan Asikin. Z. (2006). “Pengantar Metode Penelitian Hukum” Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada.
- Arba, H. M. *et al.* (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Arifin. S. (2012). *Metode Penulisan Karya Ilmiah Dan Penelitian Hukum*. Medan: Area University Press.
- Asikin. Z. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum Edisi Kedua*, Depok: Rajawali Pers.
- Barkatullah. A. H. (2018). *Pengantar Filsafat Hukum Bandung*: Refika Aditama.
- Bohari. (2019). *Pengantar Hukum Pajak Jakarta*: Rajawali Pers.
- Emirzon. H . (2021). *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. Prenada Media.
- Fajri. M. *et.al.* (2023). *Hak Asasi Manusia: Landasan, Perkembangan dan Tantangan Jakarta*: Prenadamedia Group.
- Handayani. F. (2023). *Bantuan Hukum di Indonesia Yogyakarta*: Deepublish.
- Handayani. F., dan Angrayni. L. (2023) *Due Process of Law: Keadilan dalam Penegakan Hukum Pidana Yogyakarta*: Deepublish.
- Hartanti. E. (2019). *Perjanjian Sewa Menyewa dan Permasalahannya Bandung*: Refika Aditama.
- Kadek. F. *et.al.* (2023). *Hukum Cyber Notary Yogyakarta*: Deepublish.
- Khairandy. R. (2023). *Hukum Perlindungan Konsumen Jakarta*: FH UII Press.

- Marzuki. P. M. (2019). "Penelitian Hukum Edisi Revisi" Jakarta, Prenadamedia Group.
- Miru. A., dan Pati. S. (2020). Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW). Sinar Grafika.
- Moechthar. O. (2022). *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta* Jakarta: Kencana.
- Nurnasrina, A. P., & Putra, P. A. (2018). Manajemen pembiayaan bank syariah. Pekanbaru: Cahaya Pirdaus.
- Prasetyo. T. (2019). *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum* Yogyakarta: Nusa Media.
- R. Setiawan. (2020). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* Bandung: Alumni.
- Rahardjo, S. (2010). Penegakan hukum progresif. Penerbit Buku Kompas.
- Rajagukguk. E. (2020) *Kontrak dan Wanprestasi* Jakarta: Rajawali Pers.
- Risdiana, Y. (2016). Penafsiran kontrak komersial antara teks dan konteks. Inboeku Media Ilmu.
- Sawlani, D. K. (2025). Perlindungan Hukum Peserta Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank: Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum. Scopindo Media Pustaka.
- Sobandi, H., dan SH, M. (2021). Limitasi Hakim Gagasan Rekonstruksi Kewenangan Pengadilan Niaga. PT. Rayyana Komunikasindo.
- Soekanto. S., dan Mamuji. S. (2009). Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat Jakarta, Pt. Raja Grafindo Persada.
- Susanti. D. O., dan Efendi. A. (2016) *Penelitian Hukum (Legal Research)* Jakarta: Sinar Grafika.
- Wardana. R. S. H. (2022). Tanggung Jawab Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan. Media Nusa Creative (MNC Publishing).

Yaputra, T. (2020). *Hukum Kontrak & Alternatif Penyelesaian Sengketa* Surabaya: Laksbang Press.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

C. Karya Tulis Ilmiah (Jurnal, Skripsi, Tesis, Disertasi)

Adnyana, K. R. T., *et.al.* (2024). Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Tanpa Hak Oleh Pemerintah (Studi Putusan Nomor 83/Pdt. G/2017/PN Sgr). *Jurnal Komunitas Yustisia*, 7(3).

Adriarga, N. A. B., *et.al.* (2025). Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Dalam Terjadinya Wanprestasi: Studi Putusan Nomor 190/Pdt. G/2021/PN. Jkt. Utr. *Binamulia Hukum*, 14(1).

Agustina, T., dan Nadirah, I. (2023). Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang Di Renovasi Tanpa Sepengetahuan. *EduYustisia*, 1(3).

Aprita, S., 2022. Merajut Kepastian Hukum dan Keadilan. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 4(1).

Armanda, D. (2024). Analisis Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Melaksanakan Suatu Transaksi. *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, 2(2), 62-68.

- Avelyn, G., dan Bianca, M. C. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(6).
- Christy, M. A. (2022). Penyimpangan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Dalam Perspektif Hukum Pidana dan Perdata. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 7(1).
- Dewangi, P., Kantikha, I. M., dan Widarto, J. (2025). Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur. *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2(1).
- Dewanti, R. F. (2022). Universitas Sebelas Maret Surakarta, “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dibatalkan Pasca Addendum.”
- Dewi, N. M. L. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan. *Kerta Dyatmika*, 16(1).
- Erisha, S., dan Ahmad, G. A. (2022). Penerapan Ajaran Kausalitas Generalisir dalam Tindak Pidana Penganiayaan yang Mengakibatkan Luka Berat oleh Kepala Pengamanan Lapas (Studi Putusan Nomor 242/Pid. B/2023/PN Nnk). *Novum: Jurnal Hukum*, 9(2).
- Fauzi, S. I., dan Ningtyas, I. P. 2018. Optimalisasi pemberian bantuan hukum demi terwujudnya access to law and justice bagi rakyat miskin. *Jurnal Konstitusi*, 15(1).
- Gayo, M. F., dan Sugiyono, H. (2021). Penerapan Asas *Pacta sunt servanda* Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha. *Justitia Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 8(3).
- Gumanti, R. (2012). Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(1).

- Hariato, D. (2016). Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 11(2).
- Hasanudin, M. N., *et.al.* (2025). Pengantar Hukum Perikatan dan Asas-Asas Hukum Perikatan. *Ariyah: Jurnal Hukum Ekonomi Bisnis*, 1(1).
- Hidayatullah, N., Arifudin, N., dan Damanik, A. (2024). Disparitas Putusan Hakim Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak. *Journal Of Law And Nation*, 3(1).
- Ikhsan, E., Barus, U. M., dan Andriati, S. L. (2024). Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Parate Eksekusi yang Dilakukan Oleh Perusahaan Pembiayaan. *Binamulia Hukum*, 13(1).
- Jason, W., dan Djajaputra, G. (2024). Analisis Hukum Terkait Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Yang Menyebabkan Kerugian (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2925 K/Pdt/2019). *Unes Law Review*, 6(4).
- Jumiyati, J. (2025). Tanggung Jawab Hukum Pengusaha Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). *Jurnal Tana Mana*, 6(2).
- Kaltsum. I. Y. (2020). Universitas Islam Riau Pekanbaru, “Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Sewa Menyewa Stroller di Rental Stroller baby & Kids Kartama Pekanbaru”
- Kansil, C. S., dan Nadilatasya, P. M. (2024). Dampak Putusan Mahkamah Konstitusi Terhadap Dinamika Politik dan Kepercayaan Publik di Indonesia: Analisis Implikasi Hukum dan Etika. *UNES Law Review*, 6(4),.
- Lannyati, N., Harjomulyadi, S., dan Taufiq, T. (2025). Penerapan Prinsip Kesetaraan Bagi Para Pihak Dalam Kontrak Baku. *Konstruksia*, 16(2).

- Levania, A., Aolia, Z., dan Andri, G. Y. (2025). Efektivitas Legalisasi Notaris Dalam Melindungi Kekuatan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora*, 4(2).
- Muklis, M. (2023). Analisis Ganti Kerugian Berdasarkan Perspektif Hukum Perdata. *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 4(1).
- Noor, T. Hasibuan. B. R., dan Halawa. Z. S (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt. G/2015/Pn. Mdn). *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7).
- Novi. F. P., & Suryono, A. (2024). Implementasi Hak Imunitas Advokat dalam Praktek Peradilan Pidana. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 1(3).
- Novianto, W. T. (2015). Penafsiran Hukum Dalam Menentukan Unsur-Unsur Kelalaian Malpraktek Medik (Medical Malpractice. *Yustisia*, 4(2).
- Pangemanan, A. B. (2018). Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur. *Lex Et Societatis*, 6(4).
- Pantow, M. (2021). Analisis Terhadap Perjanjian Leasing Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 9(3).
- Pepah, G. (2020). Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kuhperdata. *Lex Privatum*, 8(4).
- Pohan, M. N., dan Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1).
- Pradipta, A., dan Iriantoro, A. (2022). Akibat Hukum Pembatalan PPJB Secara Sepihak Karena Terdapat Unsur Wanprestasi Yang Dilakukan Salah Satu Pihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 139/Pdt. G/2017/PN. Jkt. Pst). *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 2(1).

- Retnaningsih, S., Setyono, Y. A., dan Ramadhan, M. R. A. (2024). Pertimbangan Hukum dalam Perkara Bantahan (Derden Verzet) atas Sengketa Tanah menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018. *Jurnal Yuridis*, 11(1).
- Ridwan, M., dan Vitrianingsih, Y. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Beritikad Baik Atas Sertifikat Ganda. *PATTIMURA Law Study Review*, 3(1).
- Riski Ayu Lestari. (2024), Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, “Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Dalam Pemutusan Sepihak Pada Transaksi Sewa Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Islam.”
- Rizkian, M. H., *et.al.* (2025). Kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan: Studi Kasus Putusan Tingkat Banding (Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 725/Pdt/2019/Pt Dki). *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(7.).
- Rondonuwu, R. C. (2018). Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata. *Lex Crimen*, 7(6).
- Rusli, T. (2015). Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian Di Indonesia. *Pranata Hukum*, 10(1).
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Slamet, S. R. (2013). Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi. *Lex Jurnalica*, 10(2)
- Sugiasuti, N. Y., Desmayanti, R., dan Shahin, N. S. A. (2023). Sikap Hakim dalam Menerapkan Pasal 1321 KUHPerdata: Studi Putusan Pengadilan di Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 30(3).
- Suhardin, Y. (2025). Pembatalan Sepihak Dalam Perjanjian Sebagai Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Profil Hukum*, 3(2).

- Suhra, A. A. (2025). Analisis Hukum terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Indonesia. *Jurnal Tana Mana*, 6(2).
- Sumual, J. R., Pongkorung, F., & Aguw, Y. (2022). Kewajiban Membayar Ganti Kerugian Oleh Penanggung Jawab Kegiatan Akibat Kerusakan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil. *Lex Crimen*, 11(4).
- Syarif, M. S., Said, Y. M., dan Nachrawi, G. (2023). Akibat Wanprestasi Yang Dilakukan Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Bangunan. *Journal of Syntax Literate*, 8(9).
- Ujung, L. G. E., Purba, H., dan Siregar, M. (2024). Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Ruko Tanpa Jangka Waktu Kaitannya dengan Penjualan Objek Sewa Menyewa oleh Pemilik (Studi Kasus Putusan Nomor 362/Pdt. G/2013/PN. Mdn). *Yustitia*, 10(2)
- Wantu, F. (2012). Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*, 12(3).
- Wiguna, M. O. C. (2018). Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. *Masalah-Masalah Hukum*, 47(1).
- wila Yustini, L., dan Pricilia, E. (2023). Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak. *Marwah Hukum*, 1(2).

LAMPIRAN



UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 2543/FH/01.10/IX/2025
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

2 September 2025

Kepada Yth :
Pimpinan Pengadilan Negeri Medan

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

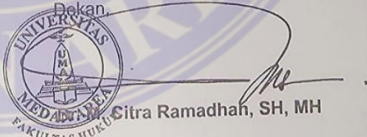
Nama : Muhammad Rizky Junizar
N I M : 218400047
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan , guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

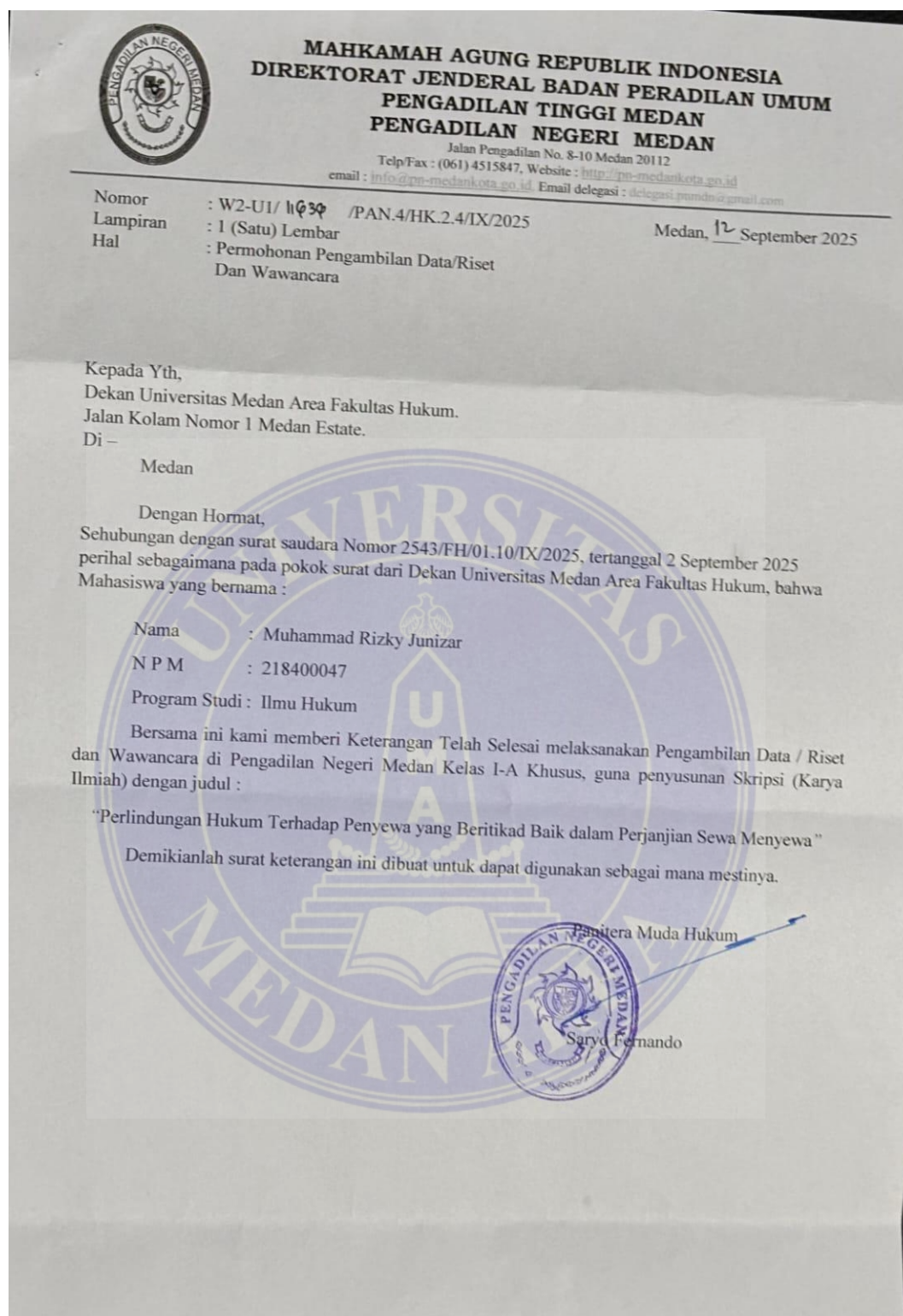
Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya yang baik diucapkan terima kasih.



Dekan
Citra Ramadhan, SH, MH

Lampiran 1
Surat pengantar permohonan pengambilan data/riset dan wawancara di Pengadilan Negeri Medan



Lampiran 2
Surat Keterangan telah selesai melaksanakan penelitian/riset dan wawancara di
Pengadilan Negeri Medan



Lampiran 3
Foto dan Wawancara Bersama Bapak Syahriral Munthe,SH.MH. Hakim di
Pengadilan Negeri Medan

PUTUSAN
Nomor 2123 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

KAIDIR KARSUMIN, bertempat tinggal di Jalan Tampak Siring Utara Nomor 6, Kecamatan Kalideres, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendrick P. Soambaton, S.H., M.H., dan kawan-kawan. Para Advokat pada Kantor Hukum H. P. Soambaton, S.H., M.H. & Rekan, beralamat di Jalan H. M. Said Nomor 20/124, Kelurahan Sidorame Barat I, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2023;

Pemohon Kasasi/Terlawan I;

Lawan

WONGSO SUNASLI HUAN, bertempat tinggal di Jalan Selam-I Nomor 40, Kelurahan Tegal S. Mandala I, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yan Chondraw Inggih, S.H., dan kawan-kawan. Para Advokat pada Kantor Hukum Yan Chondraw Inggih, S.H. & Rekan, beralamat kantor di Jalan Letjend. Suprpto Nomor 3-S, Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2023;

Termohon Kasasi/Pelawan;

Dan

JUBUN alias RASIN, bertempat tinggal di Jalan Asia Nomor 167, Kelurahan Sei Rengas II, Kecamatan Medan Area, Kota

Halaman 1 dari 7 halaman Putusan Nomor 2123 K/Pdt/2023

Lampiran 4
Putusan Nomor 2123 K/Pdt/2023

Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Ramli Tarigan, S.H., M.H., dan kawan-kawan. Para Advokat pada Kantor Hukum Ramli & Rekan, beralamat kantor di Singapore Station Building 2nd Floor, Jalan H. Adam Malik Nomor 05-07, Kelurahan Petisah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2023;

Turut Termohon Kasasi/Terlawan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Mengabulkan permohonan putusan provisi Pelawan untuk seluruhnya;
- Menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap 1 (satu) pintu bangunan tempat tinggal yang terletak di Padang Golf Mansion Blok E Nomor 8-A, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1414 tanggal 28-7-2004, sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Primair:

1. Mengabulkan perlawanan dari Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah penyewa yang beritikad baik;
3. Menyatakan Pelawan berhak menempati objek perkara hingga batas waktu perjanjian tersebut berakhir;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
5. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsidiar:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain dalam perkara ini mohon putusan

Halaman 2 dari 7 halaman Putusan Nomor 2123 K/Pdt/2023

yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Pelawan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan dengan Putusan Nomor 862/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 24 Mei 2022 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terlawan I tersebut;

Dalam Provisi:

- Mengabulkan tuntutan provisi Pelawan tersebut;
- Menangguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap 1 (satu) pintu bangunan tempat tinggal yang terletak di Padang Golf Mansion Blok E Nomor 8-A, Kelurahan Sukadamai, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1414 tanggal 28-7-2004, sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
- Menyatakan Pelawan adalah penyewa yang beritikad baik;
- Menyatakan Pelawan berhak menempati objek perkara hingga batas waktu perjanjian tersebut berakhir;
- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp955.500,00 (sembilan ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);
- Menolak gugatan perlawanan Pelawan selain dan selebihnya;

Bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 550/Pdt/2022/PT MDN tanggal 28 November 2022 yang amar selengkapannya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Terlawan I Tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 862/Pdt.G/2021/PN Mdn tanggal 24 Mei 2022 tersebut;

Halaman 3 dari 7 halaman Putusan Nomor 2123 K/Pdt/2023

- Menghukum Pembanding semula Terlawan I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 Januari 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Januari 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor '12/Pdt/Kasasi/2023/PN Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tersebut pada tanggal 6 Februari 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 6 Februari 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 550/PDT/2022/PN.Mdn tertanggal 22 November 2022 yang dimohonkan kasasi tersebut untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 862/Pdt.G/2021/ PN.Mdn Tertanggal 24 Mei 2022;
4. Menolak perlawanan dari Pelawan;

Halaman 4 dari 7 halaman Putusan Nomor 2123 K/Pdt/2023

5. Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara dalam semua tingkat Pengadilan;

Apabila Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra memori kasasi tanggal 6 Maret 2023 dan Turut Termohon Kasasi tanggal 7 Maret 2023, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 6 Februari 2023 dan kontra memori tanggal 6 Maret 2023 dan tanggal 7 Maret 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *judex facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan Perlawanan Pelawan serta menyatakan Pelawan adalah penyewa yang beritikad baik dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo judex facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup, dimana terbukti sewa menyewa objek sengketa antara Pelawan selaku penyewa dengan Terlawan II selaku yang menyewakan terlaksana berdasarkan Perjanjian Sewa menyewa yang di *Waarmerking* Nomor 342/PDPSDBT/II/2017 tanggal 3 Februari 2017 *juncto* *Waarmerking* Nomor 379/PPDPSDBT/V/2018 tanggal 5 Februari 2018 pada Adi Pinem, S.H., Notaris di Medan dan kemudian objek sengketa diagunkan/dijaminkan dalam perjanjian kredit antara Terlawan II dengan PT. Bank Commonwealth yang terlaksana berdasarkan perjanjian kredit Nomor 137 tanggal 26 April 2018 dan telah pula diikat dengan Hak Tanggungan, dengan demikian terbukti sewa menyewa objek sengketa antara Pelawan selaku penyewa dengan Terlawan II selaku yang menyewakan dilakukan sebelum diagunkannya

Halaman 5 dari 7 halaman Putusan Nomor 2123 K/Pdt/2023

objek sengketa oleh Terlawan II kepada PT. Bank Commonwealth, untuk itu perjanjian yang lahir kemudian tidak dapat membatalkan perjanjian terdahulu atas objek yang sama karena kedua perjanjian tersebut terbukti sama-sama dibuat dengan itikad baik, sehingga dengan demikian Pelawan dapat dinyatakan sebagai Pelawan yang benar dengan mengabulkan perlawanan Pelawan sebagaimana pertimbangan *judex facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: KAIDIR KARSUMIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: KAIDIR KARSUMIN tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 24 Agustus 2023 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan

Halaman 6 dari 7 halaman Putusan Nomor 2123 K/Pdt/2023

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Sri Endang Teguh Asmarani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Sri Endang Teguh Asmarani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1. Meterai | : Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | : Rp 480.000,00+ |
| Jumlah | : Rp 500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
Ca.n. Panitera
Panitera Muda Perdata



Halaman 7 dari 7 halaman Putusan Nomor 2123 KPdt/2023

PERTANYAAN DAN JAWABAN WAWANCARA

1. Bagaimana pengaturan perjanjian sewa menyewa diatur dalam KUHPerdata, khususnya terkait hak dan kewajiban penyewa serta pemilik?

Jawaban: Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Pasal 1548 mendefinisikan sewa menyewa sebagai perjanjian di mana pihak yang menyewakan memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada penyewa untuk waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa.

Hak dan kewajiban para pihak diatur secara seimbang. Pihak pemilik (*lessor*) berkewajiban menyerahkan objek sewa dalam keadaan layak pakai dan menjamin penyewa dapat menikmati objek sewa tanpa gangguan selama masa sewa. Pihak penyewa (*lessee*) berhak menggunakan objek sewa sesuai perjanjian dan berkewajiban membayar sewa tepat waktu serta menjaga objek sewa dengan baik. Pengaturan ini menunjukkan bahwa secara normatif KUHPerdata telah memberikan dasar hukum yang cukup jelas dalam hubungan sewa menyewa.

2. Dalam praktiknya, apakah ketentuan dalam KUHPerdata mengenai sewa menyewa sudah cukup memberikan kepastian hukum bagi para pihak?

Jawaban: Secara normatif, ketentuan dalam KUHPerdata sudah cukup memberikan kepastian hukum. Namun dalam praktik, ketentuan tersebut belum selalu memberikan perlindungan yang efektif, khususnya bagi penyewa yang beritikad baik. Sering ditemukan kasus di mana penyewa telah melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian, tetapi tetap dirugikan oleh tindakan sepihak pemilik, seperti pemutusan kontrak atau eksekusi sebelum masa sewa berakhir. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan normatif dan penerapannya,

sehingga peran hakim menjadi sangat penting untuk menegakkan keadilan substantif.

3. Bagaimana peran asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdara?

Jawaban: Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Namun, kebebasan ini tidak bersifat absolut. Dalam perjanjian sewa menyewa, asas kebebasan berkontrak harus diimbangi dengan asas itikad baik dan asas keseimbangan. Jika kebebasan berkontrak digunakan untuk membuat klausul yang berat sebelah dan merugikan penyewa, maka klausul tersebut dapat dinilai bertentangan dengan keadilan dan dapat dikesampingkan oleh hakim.

4. Apa yang menjadi dasar hukum untuk menentukan suatu penetapan eksekusi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?

Jawaban: Dasar hukum perbuatan melawan hukum terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian mewajibkan pelakunya mengganti kerugian tersebut. Penetapan eksekusi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila dilakukan: tanpa prosedur yang sah, tanpa mempertimbangkan hak penyewa, atau terhadap penyewa yang tidak melakukan wanprestasi dan telah bertindak dengan itikad baik.

5. Bagaimana posisi hukum penyewa yang beritikad baik jika menghadapi eksekusi yang dinilai tidak sesuai dengan prosedur?

Jawaban: Penyewa yang beritikad baik memiliki posisi hukum yang patut dilindungi. Penyewa dianggap beritikad baik apabila:membayar sewa tepat waktu,menggunakan objek sesuai perjanjian,dan tidak melakukan pelanggaran kontrak.Jika penyewa dalam kondisi tersebut tetap dikenakan eksekusi, maka penyewa berhak mengajukan gugatan perdata, baik atas dasar perbuatan melawan hukum maupun untuk meminta perlindungan haknya melalui pengadilan.

6. Apa bentuk tanggung jawab hukum dari pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam penetapan eksekusi terhadap penyewa?

Jawaban: Pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dimintai:ganti rugi materiil dan immateriil,pemulihan hak penyewa,atau pembatalan tindakan eksekusi yang dilakukan secara tidak sah.Hal ini bertujuan untuk mengembalikan posisi penyewa seperti semula dan memberikan efek jera terhadap penyalahgunaan hak.

7. Apa pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No. 2123 K/PDT/2023 terkait perlindungan penyewa yang beritikad baik?

Jawaban: Dalam putusan ini, Mahkamah Agung menekankan pentingnya asas itikad baik dan keadilan kontraktual. Hakim tidak hanya melihat aspek formal kepemilikan, tetapi juga menilai perilaku para pihak selama perjanjian berlangsung. Mahkamah Agung menilai bahwa eksekusi terhadap penyewa yang telah melaksanakan kewajibannya merupakan tindakan yang tidak adil dan bertentangan dengan prinsip perlindungan hukum.

8. Bagaimana implementasi perlindungan hukum tersebut dalam praktik, apakah sudah memberikan rasa keadilan bagi penyewa?

Jawaban: Ya, putusan ini telah memberikan rasa keadilan bagi penyewa karena mengakui hak penyewa yang beritikad baik, menolak pendekatan hukum yang terlalu formalistik, dan menegaskan bahwa hukum harus melindungi pihak yang jujur dan patuh pada perjanjian. Putusan ini mencerminkan penerapan hukum progresif, di mana keadilan substantif lebih diutamakan dibanding sekadar teks hukum.

9. Menurut Bapak/Ibu, apakah putusan ini dapat dijadikan yurisprudensi dalam kasus serupa di masa mendatang?

Jawaban: putusan Mahkamah Agung Nomor 2123 K/Pdt/2023 sangat layak untuk dijadikan yurisprudensi dalam perkara sewa menyewa yang memiliki karakteristik serupa di masa mendatang. Putusan ini memuat pertimbangan hukum yang kuat dan relevan, khususnya dalam menegaskan pentingnya asas itikad baik dan keadilan kontraktual. Mahkamah Agung tidak hanya melihat hubungan hukum secara formal, tetapi juga menilai perilaku para pihak selama pelaksanaan perjanjian, terutama posisi penyewa yang telah memenuhi kewajibannya dan tidak melakukan wanprestasi. Selain itu, putusan ini memberikan arah bahwa penetapan eksekusi tidak boleh dilakukan secara otomatis tanpa mempertimbangkan hak penyewa yang beritikad baik. Hal ini sejalan dengan prinsip perlindungan pihak yang lemah dan kewajiban hakim untuk menggali nilai keadilan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman. Oleh karena itu, putusan ini dapat dijadikan rujukan atau yurisprudensi persuasif bagi hakim dalam memutus perkara sejenis, khususnya untuk memastikan bahwa penerapan hukum perdata tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga pada keadilan dan perlindungan hukum yang substantif.

10. Bagaimana pandangan Bapak/Ibu mengenai keseimbangan perlindungan hukum antara pemilik objek sewa dengan penyewa yang beritikad baik dalam praktik perjanjian sewa menyewa di Indonesia?

Jawaban: keseimbangan perlindungan hukum antara pemilik objek sewa dan penyewa yang beritikad baik dalam praktik perjanjian sewa menyewa di Indonesia masih belum sepenuhnya ideal. Secara normatif, peraturan perundang-undangan khususnya KUHPdata telah mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak secara seimbang. Pemilik memiliki hak atas kepemilikan dan penerimaan pembayaran sewa, sementara penyewa memiliki hak untuk menikmati objek sewa sesuai perjanjian. Namun, dalam praktik, posisi pemilik sering kali lebih dominan, baik dari segi ekonomi maupun penguasaan objek, sehingga penyewa berada pada posisi yang lebih lemah. Kondisi ini terlihat dari masih seringnya terjadi tindakan sepihak, seperti pemutusan perjanjian atau pengajuan eksekusi tanpa mempertimbangkan apakah penyewa telah menjalankan kewajibannya dengan itikad baik. Dalam situasi seperti ini, perlindungan hukum terhadap penyewa sering kali baru efektif setelah melalui proses peradilan, yang tentunya membutuhkan waktu dan biaya. Oleh karena itu, keseimbangan perlindungan hukum seharusnya tidak hanya dilihat dari aspek normatif, tetapi juga dari penerapannya dalam praktik. Hakim memiliki peran strategis untuk menjaga keseimbangan tersebut dengan tidak bersikap formalistik semata, melainkan juga mempertimbangkan asas itikad baik, keadilan, dan perlindungan terhadap pihak yang lemah. Dengan pendekatan demikian, hubungan hukum sewa menyewa dapat berjalan lebih adil dan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.