



Analisis Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Praktik Bisnis Di Indonesia: Sengketa Dan Penyelesaiannya

Cindra Shafa Kamiliya¹⁾, Gunardi Lie²⁾

Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Tarumanagara

Cindra.205240246@stu.untar.ac.id¹⁾
Gunardi.lie@fh.untar.ac.id²⁾

Abstrak

Perjanjian sewa-menyewa adalah salah satu bentuk perjanjian perdata yang paling seringkali digunakan dalam praktik bisnis di Indonesia, khususnya di bidang properti, kendaraan, maupun sarana usaha lainnya. Secara normatif, mekanisme sewa-menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1548–1600. Namun, pada praktiknya sering muncul sengketa, terutama akibat wanprestasi seperti keterlambatan atau tidak membayar sewa, pengalihan objek sewa tanpa izin, kerusakan barang sewaan, hingga pemutusan kontrak sepihak. Metode yang dipergunakan ialah penelitian hukum yuridis normatif dengan metode perundang-undangan, konseptual, dan kasus, serta analisis kualitatif terhadap literatur, peraturan, dan putusan pengadilan. Temuan dari mengungkapkan bahwasanya penuntasan sengketa dapat ditempuh melalui dua jalur, yakni litigasi di pengadilan berdasarkan Pasal 1243 dan 1267 KUHPerdata, serta non-litigasi melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase seperti yang tertera pada UU No. 30 Tahun 1999. Penyelesaian non-litigasi dinilai lebih cepat, murah, dan menjaga hubungan baik, namun efektivitasnya sangat menyesuaikan dengan pada itikad baik para pihak. Apabila jalur non-litigasi gagal, litigasi tetap menjadi pilihan utama untuk menjamin kepastian hukum. Selain itu, sita jaminan (conservatoire beslag) dipandang penting untuk melindungi hak penyewa dari potensi kerugian sebelum putusan berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, KUHPerdata dan instrumen hukum modern melalui mekanisme APS saling melengkapi dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi para pihak pada perjanjian sewa-menyewa.

Kata Kunci: perjanjian sewa-menyewa, wanprestasi, sengketa, KUHPerdata, APS

Abstract

Lease agreements are one of the most common forms of civil contracts in Indonesia's business practice, particularly in the fields of property, vehicles, and business facilities. Normatively, lease mechanisms are regulated in the Indonesian Civil Code (KUHPerdata) Articles 1548–1600, which stipulate the rights and obligations of the parties. However, in practice, disputes often arise, especially due to defaults such as delayed or unpaid rent, unauthorized transfer of the leased object, damage to the leased property, and unilateral termination of the contract. This study aims to analyze the legal framework governing lease agreements, identify types of disputes that occur, and examine the mechanisms for dispute resolution. Using statutory, conceptual, and case techniques as well as qualitative investigation of published works, rules, and court rulings, normative juridical legal research is the methodology employed. The findings shows that dispute resolution can be pursued through two channels: litigation before the court under Articles 1243 and 1267 of the Civil Code, and non-litigation through Alternative Dispute Resolution (ADR), such as negotiation, mediation, conciliation, and arbitration as stipulated in Law No. 30 of 1999. Non-litigation methods are considered faster, more cost-effective, and capable of maintaining good relationships, although their effectiveness highly depends on the good faith of the parties. If non-litigation fails, litigation remains the primary option to ensure legal certainty. Furthermore, conservatory attachment (conservatoire beslag) plays an important role in protecting tenants' rights and preventing potential losses before a final and binding judgment is



reached. Therefore, the Civil Code and modern legal instruments through ADR mechanisms complement each other in providing legal protection and certainty for parties in lease agreements.

Keywords: lease agreement, default, dispute, Civil Code, ADR

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang paling sering dijumpai dalam kehidupan sosial maupun ekonomi, mencakup berbagai bidang seperti perumahan, perkantoran, kendaraan, hingga peralatan industri. Mekanisme ini memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan suatu barang dengan kewajiban membayar kepada pemiliknya. Di Indonesia, pengaturan terkait sewa-menyewa tercantum dalam Kitab Undang-Undang Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600, yang menjadi dasar hukum atas hak dan kewajiban para pihak. beberapa ketentuan penting diantaranya, pasal 1550 yang wajibkan pemilik menyerahkan barang dalam kondisi baik dan siap digunakan, Pasal 1554 yang melarang pemilik pengganggu penyewa selama masa sewa, serta Pasal 1560 yang memberikan hak kepada penyewa selama masa sewa, serta pasal 1560 yang memberikan hak kepada penyewa untuk menuntut pengurangan harga atau pembatalan perjanjian jika barang yang disewakan cacat sehingga menghambat penggunaannya¹.

Dalam hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa berlandaskan asas konsensualisme, yaitu suatu prinsip yang mengungkapkan bahwa perjanjian dinilai sah dan mengikat pada pihak sejak tercapainya kesepakatan, tanpa memerlukan formalitas khusus. Asas ini menekankan pentingnya kehendak bebas para pihak sebagai dasar pembentukan perjanjian, sepanjang tidak berlawanan dengan peraturan perundang-undangan maupun kepentingan umum. Penerapan asas konsensualisme dalam perjanjian sewa-menyewa juga memberikan ruang fleksibilitas bagi para pihak untuk mengatur hak dan kewajiban sesuai kesepakatan bersama²

Meskipun dasar hukum telah diatur dengan jelas, praktik sewa-menyewa dalam dunia bisnis masih sering menimbulkan sengketa. Bentuk sengketa yang umum terjadi antara lain keterlambatan atau kelalaian pembayaran sewa, pengalihan objek sewa tanpa izin, kerusakan barang sewaan yang memunculkan tuntutan ganti rugi, hingga pemutusan perjanjian dengan cara sepihak oleh salah satu pihak. Sengketa juga dapat muncul akibat perbedaan penafsiran isi kontrak, terutama ketika perjanjian dibuat secara lisan atau di bawah tangan tanpa kepastian hukum yang kuat. Kondisi ini tidak hanya menyebabkan kerugian material, tetapi juga berpotensi merusak hubungan hukum dan kepercayaan antara para pihak.

Di sisi lain, penelitian sebelumnya lebih banyak menyoroti aspek normatif perjanjian sewa-menyewa secara umum, namun kajian yang mendalam praktik bisnis dan pola penyelesaian sengketa masih terbatas. Padahal penyelesaian sengketa merupakan aspek terikat perjanjian. Hal ini menimbulkan kebutuhan untuk menganalisis bagaimana sengketa sewa-menyewa terjadi dalam praktik bisnis di Indonesia, serta bagaimana mekanisme penyelesaiannya berdasarkan hukum positif.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini memiliki tujuan dalam rangka menganalisis pengaturan hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa dalam praktik bisnis di Indonesia, mengidentifikasi bentuk-bentuk sengketa yang timbul, serta mengkaji mekanisme penuntasan sengketa baik dengan menggunakan jalur litigasi atau non-litigasi.

METODE PENELITIAN

¹ (Jumiati). “Tanggung Jawab Hukum Pengusaha dalam Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata)”. Jurnal Tana Mana, (6)2, 127-133.

² (Avelyn, G., Bianca, C., M.). “Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia”. INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research, (4)6, 2447-2460.



Penelitian ini menerapkan metode penelitian yuridis normatif yang menekankan pada kajian kepustakaan melalui analisis peraturan perundang-undangan, Penelitian ini sejatinya adalah suatu aktivitas yang menelaah aspek-aspek internal dari hukum positif guna menemukan solusi terhadap permasalahan hukum yang ada. Metode ini didasarkan pada pandangan bahwa hukum merupakan lembaga yang bersifat otonom dan tidak memiliki keterkaitan langsung dengan lembaga-lembaga sosial lainnya. sebagai suatu sistem, hukum diyakini mampu hidup, tumbuh, dan berkembang secara mandiri dalam kerangka sistemnya sendiri. Oleh karena itu, apabila penelitian dipandang sebagai salah satu cara ilmiah untuk menyelesaikan persoalan, maka permasalahan yang diteliti melalui metode ini terbatas pada isu-isu yang berada di dalam hukum itu sendiri³.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, yaitu dengan menelaah KUHPerdata khususnya Pasal 1548 hingga pasal 1600 beserta regulasi terkait; pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dengan mengkaji teori-teori dan doktrin hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa serta asas konsensualisme; serta pendekatan kasus (*case approach*), dengan menelusuri putusan-putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa sewa-menyewa di Indonesia. Sumber bahan hukum yang dipergunakan mencakup bahan hukum sekunder yang berupa literatur, jurnal, dan pendapat para ahli, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia. Semua bahan hukum tersebut dihimpun melalui studi perpustakaan, berikutnya dilakukan analisis dengan cara kualitatif untuk memberikan jawaban yang sistematis atas rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa dalam Praktik Bisnis di Indonesia.

Di Indonesia, peraturan dibuat dan diterapkan sebagai instrument untuk menciptakan ketertiban, keamanan, serta kondisi yang teratur dan kondusif. Pengaturan mengenai sewa-menyewa secara khusus tercantum dalam KUHPerdata Buku III Bab IV, Mulai Pasal 1548 hingga Pasal 1600. Dalam dunia bisnis, sewa-menyewa dilaksanakan oleh masing-masing pihak untuk mencapai kesepakatan yang terikat oleh hukum. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, sewa-menyewa ialah suatu kesepakatan, di mana terdapat satu pihak mengikatkan dirinya untuk berikan kepada pihak lainnya hak untuk menikmati atau menggunakan suatu benda pada jangka waktu yang ditentukan, dengan imbalan berupa pemberaan sewa yang diberikan oleh penyewa⁴. Diambil dari penelitian Burhayan (2023) menunjukkan bahwa dalam kasus sewa-menyewa kios di Pasar Cinde Palembang, perjanjian dijalankan berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Pedagang memiliki kewajiban untuk membayar sewa tepat waktu dan menjaga kebersihan serta kondisi kios, sedangkan pihak pengelola pasar berkewajiban menyediakan fasilitas keamanan, kebersihan, dan kenyamanan berjualan⁵.

³ (Benuf, K., Azhar, M.). “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontempoyer”. Jurnal Gema Keadilan, (7)1, 20-33.

⁴ Prakoso, A. (2025, Juli 25). Yurisprudensi MA RI: “Penghentian Perjanjian Sewa Menyewa untuk Digunakan Pemilik Benda”. Diambil dari <https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/yurisprudensi-ma-ri-penghentian-perjanjian-sewa-menyewa-0re>

⁵ (Burhayan). “Pelaksanaan dan Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang Pasar dengan Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde”. Jurnal Hukum IUS PUBLICUM, (4)2, 66-75.



Selanjutnya, Menurut Pasal 1550 KUHPerdata butir 2, pemilik atau tuan tanah wajib menjaga agar barang sewaan tetap dapat digunakan sesuai peruntukannya. Kewajiban tersebut meliputi pelaksanaan perbaikan yang dibutuhkan sepanjang masa sewa, dengan pengecualian terhadap perbaikan kecil yang menjadi beban penyewa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1551 ayat (2) KUHPerdata. Dalam ketentuan tersebut, pihak pemberi sewa berkewajiban menyerahkan objek sewa dalam kondisi terawat sepenuhnya serta, selama jangka waktu sewa, memastikan terlaksananya perbaikan-perbaikan pada barang yang disewakan, kecuali pemeliharaan ringan yang secara hukum dibebankan kepada penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sepanjang jangka waktu perjanjian untuk menjamin kenyamanan dan keamanan penyewa. Apabila perbaikan perlu dilakukan sebelum masa sewa berakhir, penyewa wajib mengizinkan meskipun menimbulkan ketidaknyamanan, sesuai pasal 1555 ayat 1 KUHPerdata⁶. Apabila proses perbaikan berlangsung melebihi jangka waktu empat puluh hari, maka biaya sewa wajib disesuaikan dengan proporsi waktu yang hilang serta bagian dari objek sewa yang tidak dapat dimanfaatkan oleh penyewa. Selanjutnya, apabila sifat perbaikan tersebut sedemikian rupa hingga mengakibatkan objek sewa yang seharusnya ditempati oleh penyewa beserta keluarganya tidak lagi layak dihuni, maka penyewa memiliki hak untuk mengakhiri perjanjian sewa tersebut⁷. Berdasarkan hasil penelitian Muslim & Busro (2022), pelaksanaan perjanjian dalam sewa-menyewa rumah toko harus memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1551 KUHPerdata yang mewajibkan pihak yang melakukan penyewaan untuk melakukan penyerahan barang dalam kondisi baik dan terpelihara. Apabila barang yang disewakan terdapat kekurangan atau cacat, penyewa berhak melakukan perbaikan dengan biaya yang kemudian diperhitungkan kepada pemberi sewa. Hak dan kewajiban para pihak juga tertera pada Pasal 1552 sampai dengan Pasal 1555 KUHPerdata, antara lain kewajiban pemilik untuk menjamin penggunaan barang secara aman selama masa sewa, serta hak penyewa untuk meminta pengurangan harga sewa atau bahkan pembatalan perjanjian apabila perbaikan berlangsung terlalu lama atau menimbulkan kerugian signifikan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa bersifat timbal balik, sehingga baik penyewa maupun pemilik terikat oleh prestasi yang harus dipenuhi sesuai asas itikad baik seperti yang tertera pada pasal 1338 KUHPerdata⁸.

Terkait hasil dari penelitian terdahulu di atas, perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang bersifat timbal balik, yang mana para pihak yang terikat di dalamnya wajib memenuhi prestasi sesuai dengan kesepakatan. Tujuan dari pelaksanaan perjanjian ini adalah agar isi perjanjian dijalankan dengan itikad baik seperti ditegaskan pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata bahwa "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Dengan demikian, timbulnya hak dan kewajiban setiap pihak juga membawa konsekuensi hukum apabila prinsip itikad baik tersebut dilaksanakan seperti mestinya.

1. Hak dan Kewajiban yang menyewakan

Hak dari pihak yang menyewakan ialah menerima harga sewa yang sudah ditetapkan. Sementara kewajiban pihak yang melakukan penyewaan, yakni:

⁶ (Siregar, A., M., et al). "Analisis Kewajiban para Pihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal". Media Hukum Indonesia (MHI), (2)4, 382-386.

⁷ "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (1847).

⁸ (Muslim, R., A., & Busro, A.). "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Wilayah Semarang Barat" NOTARIUS, (15)2, 939-952.



- a. "Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa", Pasal 1550 Ayat (1) KUHPerdata;
 - b. "Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan" Pasal 1550 Ayat (2) KUHPerdata;
 - c. "Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan" Pasal 1550 Ayat (3) KUHPerdata;
 - d. "Melakukan pembetulan pada waktu yang sama" Pasal 1551 KUHPerdata;
 - e. "Menanggung cacat dari barang yang disewakan" Pasal 1552 KUHPerdata;
2. Hak dan kewajiban dari pihak penyewa ialah melakukan penerimaan barang yang disewakan dalam kondisi baik dan yang menjadi kewajibannya yakni:
 - a. "Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya: kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri".
 - b. "Membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan" Pasal 1560 KUHPerdata⁹.

Bentuk Sengketa yang Timbul dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa

Sengketa merupakan fenomena yang berpotensi dialami oleh siapa saja dalam berbagai situasi, baik antara individu dengan individu, individu dengan kelompok, individu dengan korporasi, individu dengan negara, maupun antarnegara. Sengketa dipahami sebagai keadaan ketika suatu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain dan kemudian mengartikulasikan ketidakpuasan tersebut. Apabila perbedaan pandangan tersebut tidak dapat didamaikan, maka terjadilah sengketa. Dalam ranah hukum, khususnya hukum kontrak, sengketa dimaknai sebagai konflik antar pihak yang timbul akibat adanya pelanggaran terhadap ketentuan dalam perjanjian, baik sebagian maupun seluruh isi perjanjian. Keadaan demikian mencerminkan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau bahkan oleh kedua belah pihak¹⁰.

Menurut hasil penelitian terdahulu, sengketa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Indonesia umumnya muncul karena adanya ketidakseimbangan dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak. Bentuk sengketa yang paling sering terjadi adalah wanprestasi berupa keterlambatan atau ketidakmampuan penyewa dalam membayar sewa tepat waktu, bahkan hingga menunggak dalam jangka waktu panjang. Selain itu, terdapat pula sengketa terkait penggunaan objek sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian, seperti penyewa yang mengalihkan sewa kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik. Bentuk sengketa lainnya muncul dalam hal kerusakan properti, di mana pemilik rumah menuntut ganti rugi atas kerusakan yang dianggap akibat kelalaian penyewa sementara penyewa menolak dengan alasan kerusakan tersebut sudah ada sejak awal. Tidak jarang pula terjadi konflik karena pemutusan perjanjian secara sepihak oleh pemilik, misalnya untuk menjual rumah masih ditempati penyewa, sehingga merugikan pihak penyewa

⁹ (Rahmayanti, S., A., Indiraharti, S., N.). "Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Jabatan Wakil Menteri Dalam Negeri Berdasarkan Ketentuan KUHPerdata", TRIBUERE, (2)1, 82-100.

¹⁰ Repository PIP Semarang. Diambil dari <https://repository.pip-semarang.ac.id/159/10/BAB%20jasatama%20ACC.pdf>



yang sudah membayar sewa di muka. Selain faktor-faktor di atas, sengketa juga dapat muncul akibat perbedaan penafsiran terhadap isi kontrak, terutama apabila perjanjian hanya dibuat secara lisan atau di bawah tangan yang minim kepastian hukum. Kondisi ini kerap menimbulkan kesulitan dalam pembuktian di pengadilan ketika sengketa dibawa ke ranah litigasi. Dalam beberapa kasus, perubahan kepemilikan rumah juga menjadi sumber konflik, terutama apabila pemilik baru tidak menghormati perjanjian sewa yang sudah ada, padahal Pasal 1576 KUHPerdata menegaskan bahwa jual beli tidak otomatis mengakhiri sewa yang sedang berlangsung¹¹.

Hasil penelitian Ramadani, dkk. (2024), dapat menjelaskan bahwa sengketa yang dialami merupakan perjanjian sewa-menyewa excavator yang diakibatkan wanprestasi oleh pihak menyewa. Bentuk wanprestasi yang terjadi antara lain kegagalan memenuhi kewajiban pembayaran sewa sebesar Rp21.000.000,00 sesuai waktu yang telah disepakati, pengingkaran komitmen perjanjian lanjutan meskipun telah diberikan kesempatan dan jaminan, serta pelanggaran terhadap ketentuan waktu pembayaran. Selain itu, penyewa juga terbukti tidak beritikad baik dengan menghindari komunikasi, sehingga berlawanan dengan asas *itikad baik* seperti yang tertera pada Pasal 1338 KUHPerdata. Akibatnya, pihak yang menyewakan dirugikan dan berhak menempuh upaya hukum baik secara non-litigasi melalui mediasi dan musyawarah maupun secara litigasi dengan mengajukan gugatan wanprestasi untuk menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi¹².

Menurut Pasolongi & Irfan (2025), sengketa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan usaha ubur-ubur di Desa Labuhan Jambu muncul karena perjanjian hanya dilakukan secara lisan tanpa dituangkan dalam bentuk tertulis. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan membuka peluang terjadinya perselisihan. Adapun bentuk sengketa yang ditemukan antara lain keterlambatan pembayaran uang sewa yang biasanya terjadi akibat turunnya harga ubur-ubur atau hasil tangkapan nelayan yang berkurang akibat cuaca ekstrem, kerusakan akses jalan serta lingkungan sekitar yang ditimbulkan oleh aktivitas usaha menggunakan kendaraan besar, dan ketidakjelasan tanggung jawab pengelolaan lahan karena ketiadaan klausul tertulis yang jelas. Sengketa-sengketa tersebut pada umumnya diselesaikan melalui musyawarah kekeluargaan, dan apabila tidak tercapai kesepakatan, dilanjutkan dengan mediasi oleh Kepala Desa sebagai pihak ketiga. Dari perspektif hukum perdata, praktik ini menunjukkan lemahnya asas kepastian hukum karena tidak adanya bukti tertulis, meskipun secara substansi perjanjian tersebut memenuhi ketetapan Pasal 1548 KUHPerdata yang mengatur unsur pokok sewa menyewa, yaitu objek, jangka waktu, dan harga sewa. Penelitian ini kemudian merekomendasikan agar perjanjian sewa menyewa disusun dengan cara tertulis, didaftarkan ke pemerintah desa, serta memanfaatkan Bale Mediasi sebagai forum penyelesaian sengketa berbasis kearifan lokal yang lebih tertib, terstruktur, dan berkeadilan¹³.

¹¹ (Mokodompit, A., et al). “Penyelesaian Sengketa Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Perdata di Indonesia”. Jurnal Fakultas Hukum Unsrat, (13)4.

¹² (Ramadani, F., R., et al). “Analisis Yuridis Terhadap Mekanisme Perjanjian Sewa-Menyewa Excavator dan Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Berdasarkan Ketentuan KUHPerdata”. Media Hukum Indonesia (MHI), (2)4, 822-830.

¹³ (Pasolongi, R., M., Irfan, M.). “Perjanjian Sewa Menyewa Lahan pada Usaha Ubur-Ubur di Desa Labuhan Jambu Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa”. (5)2, 418-423.



Mekanisme Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa-menyewa Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia

Berdasarkan rumusan masalah ketiga, penelitian ini berfokus pada bagian bentuk penyelesaian sengketa yang timbul dari pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa. Hal ini penting karena setiap sengketa yang terjadi antara para pihak tidak hanya menimbulkan kerugian material, tetapi juga berpotensi mengganggu hubungan hukum dan kepercayaan antar pihak. oleh sebab itu, pada bagian ini akan dipaparkan hasil penelitian terkait mekanisme dan upaya hukum yang bisa ditempuh pada penyelesaian sengketa sewa-menyewa menurut ketentuan hukum positif di Indonesia maupun praktik di lapangan.

Berdasarkan Hasil penelitian Safira Natasha & Darmawan (2019) yang menunjukkan dominasi jalur non-litigasi melalui negosiasi dalam penyelesaian sengketa sewa-menyewa memiliki korelasi erat dengan pengaturan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dalam UU No. 30 Tahun 1999. UU tersebut secara eksplisit mengakui bahwa sengketa perdata, termasuk yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa, dapat diselesaikan di luar pengadilan melalui mekanisme konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, maupun penilaian ahli (Pasal 1 angka 10). Temuan penelitian yang menekankan efektivitas negosiasi sejalan dengan semangat UU No. 30 Tahun 1999 yang mendorong penyelesaian perselisihan secara cepat, biaya ringan, dan menjaga hubungan baik antar pihak. Namun, penelitian ini juga menyoroti kelemahan mekanisme non-litigasi, yakni tidak adanya kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan. Artinya, apabila pihak yang bersengketa tidak beritikad baik untuk melaksanakan kesepakatan, penyelesaian tetap harus berujung pada litigasi. Dalam konteks ini, jalur APS hanya efektif jika disertai dengan prinsip itikad baik (good faith) yang telah menjadi asas fundamental dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa mekanisme non-litigasi melalui negosiasi tidak hanya relevan secara praktik, tetapi juga konsisten dengan kerangka hukum positif di Indonesia, meskipun tetap memerlukan dukungan formal apabila terjadi kebuntuan dalam pelaksanaannya¹⁴.

Selanjutnya, dalam penelitian yang dilakukan oleh Monicke Cintyara (2023) menegaskan bahwa wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa menimbulkan konsekuensi yuridis yang jelas, di mana pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti kerugian sesuai dengan ketentuan Pasal 1243, Pasal 1266, dan Pasal 1267 KUHPerdata. Hal ini menunjukkan bahwa asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdata menjadi dasar utama, karena perjanjian yang ditetapkan dengan cara sah mengikat para pihak sebagai UU. Lebih jauh, penelitian ini juga menyoroti adanya dualisme jalur penyelesaian sengketa, yakni litigasi melalui pengadilan dan non-litigasi melalui alternatif penyelesaian sengketa (APS). Jalur non-litigasi yang mencakup negosiasi, mediasi, konsiliasi, maupun arbitrase sejalan dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan Pasal 1 angka (10) UU No. 30 Tahun 1999 yang menekankan bahwa sengketa perdata mampu dituntaskan di luar pengadilan atas dasar itikad baik. Dengan

¹⁴ (Natasha, S., Darmawan). "Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor Roda Empat yang Digadaikan". Jurnal Ilmiah Mahasiswa, (3)4, 551-563.



demikian, korelasi antara KUHPerdata dan UU No. 30 Tahun 1999 menunjukkan adanya kesinambungan: KUHPerdata mengatur akibat hukum wanprestasi dan hak menuntut ganti rugi, sementara UU Arbitrase memberikan mekanisme penyelesaian yang lebih fleksibel dan efisien. Namun demikian, efektivitas penyelesaian sengketa non-litigasi tetap sangat ditentukan oleh adanya itikad baik dari para pihak. Jika satu dari semua pihak tetap tidak kooperatif, maka jalur litigasi menjadi satu-satunya opsi untuk memperoleh kepastian hukum. Hal ini memperlihatkan bahwa perlindungan hukum dalam sengketa sewa-menyewa tidak hanya bersandar pada norma perdata (KUHPerdata), tetapi juga harus ditopang oleh instrumen hukum modern melalui mekanisme APS.¹⁵

Berdasarkan penelitian Nashiffa Thuraya Hidayat (2025), penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa akibat wanprestasi dapat ditempuh melalui beberapa mekanisme hukum. Pertama, penyelesaian secara non-litigasi melalui negosiasi dan musyawarah sering digunakan oleh para pihak untuk mencapai kesepakatan bersama, misalnya dengan pengembalian uang sewa atau pemberian ganti rugi. Kedua, apabila jalur tersebut gagal, pihak yang dirugikan dapat menempuh gugatan perdata ke pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yaitu menuntut pelaksanaan perjanjian, ganti rugi, atau pemutusan kontrak. Putusan No. 177/Pdt.G/2019/PN Jkt Utr menunjukkan hakim dapat memerintahkan pembayaran kompensasi signifikan kepada pihak yang dirugikan. Ketiga, dalam kasus wanprestasi serius, pembatalan perjanjian dapat diajukan sesuai Pasal 1267 KUHPerdata, sehingga pihak yang lalai wajib memberikan kompensasi. Selain itu, penelitian ini juga menyoroti persoalan sita jaminan (conservatoire beslag). Penolakan sita jaminan dalam praktik dapat melemahkan perlindungan hak penyewa, sebab tanpa adanya penyitaan, aset sengketa berpotensi dialihkan kepada pihak lain sebelum putusan berkekuatan hukum tetap. Hal ini menimbulkan risiko ketidakpastian hukum, termasuk kemungkinan penyewa kehilangan hak sewanya meskipun gugatan dimenangkan. Dengan demikian, sita jaminan dinilai memiliki peran penting dalam menjamin efektivitas eksekusi putusan serta melindungi hak-hak penyewa dalam sengketa sewa-menyewa¹⁶.

SIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini memberikan simpulan bahwasanya perjanjian sewa-menyewa di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1548 hingga Pasal 1600, yang mengatur hak dan kewajiban para pihak secara seimbang berdasarkan asas konsensualisme dan asas itikad baik. Dalam praktiknya, sengketa yang timbul umumnya berakar pada wanprestasi, baik berupa keterlambatan atau kegagalan membayar sewa, pengalihan objek sewa tanpa izin, kerusakan properti, maupun pemutusan sepihak yang merugikan pihak lain. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Jalur non-litigasi melalui mekanisme APS seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase dinilai lebih efektif karena mampu menyelesaikan masalah secara cepat, murah, dan menjaga

¹⁵ (Cintyara, M.). “Akibat Hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa”. *Wajah Hukum*, 7(1), 66-72.

¹⁶ (Hidayat, T., N., Ardianyah). “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019”.

Jurnal Humaniora: Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial, 3(2), 106-113.



hubungan baik antar pihak. Namun, kelemahan mekanisme ini adalah tidak adanya kekuatan eksekutorial, sehingga jika salah satu pihak tidak beritikad baik, penyelesaian tetap harus berujung pada litigasi di pengadilan. Oleh karena itu, KUHPerdata dan UU No. 30 Tahun 1999 sesungguhnya saling melengkapi dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak pada perjanjian sewa-menyewa.

Berdasarkan temuan tersebut, disarankan agar setiap perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis, idealnya dalam bentuk akta notariil, untuk menghindari perbedaan penafsiran dan memperkuat kepastian hukum. Para pihak juga perlu menempatkan asas itikad baik sebagai prinsip utama dalam pelaksanaan perjanjian, sehingga kewajiban dan hak masing-masing pihak dapat terpenuhi secara adil. Selain itu, pemerintah dan aparat penegak hukum diharapkan memperluas sosialisasi mengenai penyelesaian sengketa melalui APS agar masyarakat semakin memahami manfaatnya sebelum membawa perkara ke pengadilan. Di sisi lain, dalam konteks litigasi, pengadilan hendaknya lebih mempertimbangkan pentingnya permohonan sita jaminan (conservatoire beslag) untuk melindungi hak penyewa dari potensi kerugian selama proses hukum berlangsung. Terakhir, penelitian lebih lanjut mengenai efektivitas penggunaan APS pada berbagai jenis sengketa sewa-menyewa perlu terus dikembangkan, agar dapat memberikan kontribusi nyata terhadap penguatan praktik penyelesaian sengketa di Indonesia.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu tersusunnya artikel ini. Ucapan terima kasih disampaikan kepada para dosen pembimbing dan pengajar yang sudah memberikan arahan, masukan, serta koreksi berharga sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik. Penghargaan juga diberikan kepada rekan-rekan sejawat dan teman-teman mahasiswa yang telah memberikan dukungan moral maupun referensi akademik selama proses penyusunan. Selain itu, penulis juga berterima kasih kepada peneliti-peneliti terdahulu yang karyanya menjadi rujukan penting dalam artikel ini, karena tanpa kontribusi akademik tersebut penelitian ini tidak akan memiliki landasan teoritis yang kuat. Akhirnya, penulis menyampaikan terima kasih kepada tim redaksi dan pengelola jurnal yang telah memberikan kesempatan dan ruang publikasi bagi penelitian ini, sehingga hasil kajian dapat diakses dan memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum serta praktik penyelesaian sengketa di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Burhayan. (2023). Pelaksanaan dan penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang pasar dengan perusahaan daerah unit kantor Pasar Cinde. *Jurnal Hukum IUS PUBLICUM*, 4(2), 66–75.
- Cintyara, M. (2023). Akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa. *Wajah Hukum*, 7(1), 66–72.
- Hidayat, N. T., & Ardianyah. (2023). Tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019. *Jurnal Humaniora: Jurnal Hukum dan Ilmu Sosial*, 3(2), 106–113.
- Jumiati. (2022). Tanggung jawab hukum pengusaha dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). *Jurnal Tana Mana*, 6(2), 127–133.
- Mokodompit, A., et al. (2023). Penyelesaian sengketa hak dan kewajiban para pihak



- dalam perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum perdata di Indonesia. *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*, 13(4).
- Muslim, R. A., & Busro, A. (2022). Tinjauan yuridis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko di wilayah Semarang Barat. *Notarius*, 15(2), 939–952.
- Natasha, S., & Darmawan. (2019). Penyelesaian sengketa sewa menyewa kendaraan bermotor roda empat yang digadaikan. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 3(4), 551–563.
- Prakoso, A. (2025, Juli 25). *Yurisprudensi MA RI: Penghentian perjanjian sewa menyewa untuk digunakan pemilik benda*. Mahkamah Agung RI.
<https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/yurisprudensi-ma-ri-penghentian-perjanjian-sewa-menyewa-0re>
- Ramadani, F. R., et al. (2024). Analisis yuridis terhadap mekanisme perjanjian sewa menyewa excavator dan upaya penyelesaian sengketa wanprestasi berdasarkan ketentuan KUHPerdata. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4), 822–830.
- Siregar, A. M., et al. (2023). Analisis kewajiban para pihak perjanjian sewa menyewa rumah tinggal. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4), 382–386.
- Utari, A. A. D., Riendy, Y., & Sofwan, E. (2022). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa menurut Kitab Undang-Undang Perdata. *Pledo: Jurnal Hukum dan Keadilan*, 1(1).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). (1847).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Rahmayanti, S. A., & Indiraharti, S. N. (2023). Tinjauan yuridis terhadap surat perjanjian sewa-menyewa rumah jabatan Wakil Menteri Dalam Negeri berdasarkan ketentuan KUHPerdata. *TRIBUERE*, 2(1), 82–100.
- Pasolongi, R. M., & Irfan, M. (2022). Perjanjian sewa-menyewa lahan pada usaha ubur-ubur di Desa Labuhan Jambu Kecamatan Tarano Kabupaten Sumbawa. *[Nama Jurnal]*, 5(2), 418–423.