

Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt.G/2020/PN Gin)

Hilda Angelina Sirait¹, Muhammad Yaseer Zaydan², Rachel Lubis³, Genthala Rafik Huda⁴

^{1,2,3,4} Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Email: 2310611144@mahasiswa.upnvj.ac.id¹, 2310611166@mahasiswa.upnvj.ac.id²,
2310611253@mahasiswa.upnvj.ac.id³, 2310611227@mahasiswa.upnvj.ac.id⁴

Abstract

Perjanjian sewa menyewa tanah seringkali menghadapi berbagai masalah, salah satu masalah utama yang sering muncul adalah wanprestasi, yaitu ketika pihak penyewa tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar atau memenuhi kewajiban lainnya yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa. Fokus penelitian ini untuk mengkaji secara yuridis tentang perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Ketewel, Kabupaten Gianyar dalam putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt.G/2020/PN.Gin. Berdasarkan putusan, pemilik tanah mengajukan gugatan karena pihak penyewa tanah tidak membayar sewa sesuai dengan perjanjian. Sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa, perjanjian tersebut menjadi batal secara hukum dan uang yang diterima akan menjadi milik pemilik tanah. Penelitian ini mengkaji mengenai ketentuan dan syarat sah perjanjian, dasar hukum terhadap pembatalan perjanjian akibat wanprestasi dan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah. Penelitian ini bersifat kualitatif dengan menggunakan studi kepustakaan dan kajian yuridis. Berdasarkan putusan, dapat disimpulkan bahwa kelalaian salah satu pihak dalam perjanjian sewa tanah dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian secara hukum. Selain itu, pihak yang melakukan pelanggaran juga harus membayar biaya perkara yang terjadi karena pelanggaran tersebut. Putusan ini tidak hanya menunjukkan betapa pentingnya pemenuhan kewajiban dalam perjanjian, tetapi juga menunjukkan konsekuensi hukum yang timbul dari tidak melakukan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa tanah.

Abstract

Land lease agreements often face various problems, one of the main problems that often arise is default, namely when the tenant cannot fulfill his obligation to pay or fulfill other obligations specified in the lease agreement. The focus of this research is to examine juridically the land lease agreement in Ketewel Village, Gianyar Regency in the decision of the Gianyar District Court Number 223/Pdt.G/2020/PN.Gin. Based on the verdict, the landowner filed a lawsuit because the tenant did not pay the rent in accordance with the agreement made before the Notary. The object of this agreement is a plot of land measuring 2580 m² with a total area of 1280 m² in Ketewel Village, Sukawati District, Gianyar Regency. As a result of the default committed by the tenant, the landowner eventually filed a lawsuit to cancel the lease agreement. This is because there is a clause in the agreement which states that if payment fails to be made twice in a row, the agreement becomes legally void and the money received will belong to the landowner. This research examines the provisions and legal requirements of the agreement, the legal basis for the cancellation of the agreement due to default and the settlement of default in the land lease agreement. This research is qualitative in nature using literature studies and juridical studies. Based on the decision, it can be concluded that the negligence of one of the parties in the land lease agreement can result in the legal cancellation of the agreement. In addition, the party who committed the violation must also pay the court costs incurred due to the violation. This decision not only shows how important it is to fulfill obligations in agreements, but also shows the legal consequences arising from not performing obligations in land lease agreements.

Article History

Received 20 Nov, 2024
Revised 25 Nov, 2024
Accepted 29 Nov 2024
Available online 08 Dec. 2024

Keywords :

Perjanjian, Sewa Menyewa Tanah, Wanprestasi

Keywords :

Agreement, Land Lease, Default



<https://doi.org/10.5281/zenodo.14307286>

This is an open-access article under the **CC-BY-SA License**.



PENDAHULUAN

Hukum perdata adalah suatu hubungan hukum antara perseorangan yang memiliki suatu hak dan kewajiban secara bersama-sama. Dalam Hukum perdata mengatur tentang tingkah laku, hak-hak,

dan kewajiban-kewajiban kepada seseorang yang menimbulkan sebuah perbuatan karena adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus ditepati. Menurut Paul Scholten, hukum Perdata adalah hukum antara perseorangan, hukum yang mengatur wewenang kewajiban dari seorang yang satu terhadap seseorang lain di dalam perhubungan keluarga dan pergaulan masyarakat. Dalam masyarakat luas menuju kepada hukum kekayaan, sedangkan dalam pergaulan keluarga menuju kepada hukum keluarga.¹

Hukum perdata yang berlaku di Indonesia saat ini adalah sebuah hukum perdata yang merupakan terjemahan dari kitab hukum perdata dari Belanda. Hukum perdata yang berlaku saat ini masih mencerminkan politik-politik negara Belanda. Praktik hukum perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW atau *Burgerlijk Wetboek*.² Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini mengatur adanya 4 buku, yaitu buku ke-1 mengenai Orang, buku ke-2 mengenai Kebendaan, buku ke-3 mengenai Perikatan, dan buku ke-4 mengenai Pembuktian dan Daluwarsa.

Dalam buku ke-3 tentang Perikatan mengatur tentang aturan-aturan yang memuat adanya kegiatan perikatan itu sendiri. Salah satu contoh kegiatan perikatan yang diatur dalam buku ke-3 adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah sebuah perjanjian antara satu pihak yang menyerahkan penggunaan barangnya dan pihak yang lain akan menggunakan barang milik pihak pertama tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan sewa.³ Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdata. Agar perjanjian sewa-menyewa ini menjadi sah, perlu adanya syarat yang harus dipenuhi yaitu kesepakatan, kecakapan, adanya objek tertentu, dan suatu sebab yang halal sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdata. Tujuannya agar kesepakatan tersebut memberikan kepastian hukum dan memberi perlindungan bagi kedua belah pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa.

Prinsip yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa ini adalah prinsip konsensualisme. Prinsip konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian dianggap sah apabila terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak. Prinsip konsensualisme menekankan bahwa kepercayaan dan komitmen antara pemilik dan penyewa menjadi pokok dasar dalam melaksanakan sebuah perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa memiliki konsep kepemilikan dan penguasaan. Dalam perjanjian sewa-menyewa pemilik (lessor) memiliki hak kepemilikan atas barang atau aset yang disewakan, sedangkan penyewa (lessee) diberikan hak penguasaan dan penggunaan barang selama jangka waktu tertentu. Ketika masa penyewaan sudah habis, maka penyewa harus mengembalikan barang atau aset yang disewa kepada pemilik.⁴

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, maka mengenai harga sewa yang akan diberikan harus ditentukan secara bersama-sama antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan. Terkecuali untuk sewa-menyewa kamar, karena flu besarnya uang sewa harus ditentukan. Selain itu cara pembayaran uang sewa dapat ditentukan secara langsung, misalnya penyewa langsung membayarkan sejumlah uang yang diterima dengan baik oleh pihak yang menyewakan berdasarkan kebiasaan setempat dan kepatutan. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa dapat dilakukan secara lisan atau tertulis. Sewa-menyewa dengan tertulis dapat lebih valid nilai perjanjiannya karena adanya alat bukti. Sehingga di kemudian hari, jika timbul permasalahan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut, dapat mengajukan alat bukti berupa kesepakatan yang telah dibuat.⁵

Dalam praktek pelaksanaan sewa-menyewa, akan sering muncul masalah dalam pelaksanaan sewa-menyewa ini. Salah satu contoh dari masalah praktek sewa-menyewa ini adalah wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam

¹ H. Dadang Sundawa. (2018). Sejarah Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia, *Modul 1*.

² Dian Dewi Khasanah dkk. (2023). Hukum Perdata. Banten: PT Sada Kurnia Pustaka.

³ Claudia Soleman. (2018). Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5).

⁴ Grisella Avelyn, Michelle Clementia B. (2024). Analisa Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative : Journal of Social Science Research*, 4(6), 2447-2460.

⁵ Lenny Mutiara Ambarita, Humala Sitinjak, Imman Yusuf Sitinjak, Udin Freddy Sitinjak. (2022). Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan dan Nota Bon Pembayaran. *Jurnal Moralita: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 38-52.

perjanjian sewa-menyewa. Seperti pembayaran biaya sewa yang tidak terpenuhi, pemanfaatan barang sewa yang tidak sesuai dengan ketentuan, dan pemutusan perjanjian secara sepihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan dan kajian yuridis. Studi kepustakaan adalah kegiatan peninjauan umum secara teoritis dengan mencari referensi dari buku, artikel, jurnal, dan berita. Studi kepustakaan dilakukan dengan melakukan literasi untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan penelitian yang dituju. Penelitian makalah ini menggunakan referensi dari buku, artikel, jurnal, dan *website* berita untuk melandasi penelitian makalah.

Kajian yuridis merupakan pengumpulan data dengan melakukan literasi dari sumber-sumber yang berkaitan dengan hukum. Dalam penelitian ini, kajian yuridis diambil dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Burgerlijk Wetboek* dan Surat Putusan Pengadilan Negeri Gianyar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan dan Syarat Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Desa Ketewel Kabupaten Gianyar

Perjanjian sewa menyewa tanah telah berkembang seiring meningkatnya pemanfaatan akan tanah di Kabupaten Gianyar, khususnya di Desa Ketewel dikarenakan tanah di sana memiliki potensi ekonomi yang besar. Penyewaan tanah di Desa Ketewel, Kabupaten Gianyar, adalah alternatif bagi masyarakat yang membutuhkan tanah untuk berbagai tujuan, seperti pembangunan, pertanian, atau kebutuhan lainnya. Proses penyewaan tanah dilakukan melalui perjanjian antara pihak pemilik tanah dan pihak penyewa.

Di dalam perjanjian sewa menyewa tanah, pihak penyewa harus memenuhi semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat oleh pemilik tanah. adapun syarat-syarat sewa tanah tersebut, yaitu:

- 1) Perjanjian sewa tanah dimulai pada 13 Juli 2019 dan akan berakhir pada 13 Juli 2029.
- 2) Sebagai hasil dari kesepakatan sewa, pihak penyewa membayar Rp 576.000.000 dengan cara sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Rp 57.600.000 saat akta ditandatangani;
 - b. Pembayaran Rp.57.600.000 saat pihak penyewa menempati tanah;
 - c. Pembayaran sisanya Rp 460.800.000 dibayarkan oleh pihak penyewa dengan cara periodik dengan sistem pembayaran sebagai berikut:
 - Rp.57.600.000 pada tanggal 13 november 2019
 - Rp.57.600.000 pada tanggal 13 maret 2020
 - Rp.57.600.000 pada tanggal 13 juli 2020
 - Rp.57.600.000 pada tanggal 13 november 2020
 - Rp.57.600.000 pada tanggal 13 maret 2021 dan seterusnya sampai lunas pembayaran pada tanggal 13

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sah perjanjian didasarkan pada adanya syarat subjektif dan objektif.⁶ Dalam syarat subjektif, yang mengadakan perjanjian tersebut ditentukan adalah pihak yang membutuhkan persetujuan yang jelas. Namun, syarat objektif menentukan adanya alasan yang diperbolehkan dan keharusan dari suatu hal tertentu.

Perjanjian sah harus memenuhi syarat-syarat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu⁷:

- 1) Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, yaitu kedua pihak memahami dan menerima isi perjanjian secara sadar dan tanpa paksaan;
- 2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu pihak yang terlibat dalam perjanjian harus cukup umur dan tidak dalam keadaan yang menghalangi mereka untuk membuat perjanjian;

⁶ Ni Putu A. B. S., & I Wayan N. P. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 8(8), 1141.

⁷ Kirana. (2024). Syarat Sahnya Perjanjian Berdasarkan 1320 KUH Perdata. Artikel. *kontrakhukum.com*, <https://kontrakhukum.com/article/syarat-sahnya-perjanjian-berdasarkan-pasal-1320-kuh-perdata/> Diakses pada 3 Desember 2024.

- 3) Adanya objek tertentu, yaitu perjanjian memiliki objek yang jelas dan dapat diidentifikasi dan perjanjian dapat dianggap sah;
- 4) Adanya alasan yang sah, yaitu tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Jika tujuan perjanjian melanggar ketentuan ini, perjanjian dapat dianggap batal demi hukum.

Syarat pertama dan kedua dalam perjanjian, yaitu kesepakatan bebas dan tanpa paksaan serta kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adalah syarat subjektif yang berkaitan dengan mental dan kemampuan hukum pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian.⁸ Perjanjian tidak sah jika dibuat dengan paksaan, ancaman, atau tekanan dari pihak lain. Begitu pula, kecakapan hukum merujuk pada kemampuan pihak yang terlibat untuk membuat perjanjian yang sah, yang mencakup syarat usia dan tidak dalam situasi yang menghalangi mereka, seperti keadaan di bawah pengampunan atau kurang sehat jiwa. Pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk membatalkan perjanjian jika syarat subjektif ini tidak dipenuhi. Pihak yang dirugikan dalam hal ini memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan, sehingga perjanjian sebelumnya tidak lagi mengikat kedua belah pihak.

Syarat objektif yang berkaitan dengan isi dan tujuan perjanjian itu sendiri adalah syarat ketiga dan keempat, yaitu adanya objek yang jelas dan dapat diidentifikasi serta alasan yang sah. Objektif perjanjian harus jelas, nyata, dan sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Pihak-pihak yang berjanji harus dapat memperoleh, memiliki, atau memiliki objek tersebut. Selain itu, tujuan perjanjian harus sah dan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum dan apabila objek perjanjian tidak jelas atau tidak sesuai dengan ketentuan yang ada, atau jika tujuan perjanjian bertentangan dengan hukum, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum.⁹ Dengan kata lain, perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut dianggap tidak ada dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam hal ini, meskipun kedua belah pihak menyetujuinya, perjanjian dianggap tidak sah secara hukum dan tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian diatas, terdapat alat bukti yang diajukan yaitu salinan Akta Nomor:72 tanggal 25 Mei, dapat disimpulkan bahwa Pemilik Tanah dan Pihak Penyewa telah menyepakati dan mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa. berdasarkan perjanjian tersebut dapat dibuktikan bahwa kedua belah pihak merupakan subjek hukum yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Objek yang ada dalam perjanjian adalah sebidang tanah seluas 1280 m² dari luas seluruhnya 2580 m² berdasarkan sertifikat hak milik No: 1518 /desa ketewel yang merupakan milik dari Pemilik Tanah. Selain itu, dalam hukum keperdataan Indonesia, menyewa sebidang tanah adalah klausa yang sah. Menurut Majelis Hakim, perjanjian antara Pemilik Tanah dan Pihak Penyewa adalah sah secara hukum karena semua syarat sah perjanjian telah dipenuhi.

Berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 1320 KUHPdata, Bentuk-bentuk perjanjian dibedakan menjadi:

- 1) Perjanjian tidak tertulis (lisan) adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara lisan atau dengan kesepakatan masing-masing pihak.¹⁰ Perjanjian ini memiliki Prinsip kebebasan para pihak yang membentuk dan melaksanakan perjanjian, seperti dalam asas kebebasan kontrak, bersama dengan asas-asas hukum perjanjian lainnya.¹¹ Bentuk perjanjian tertulis dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:
 - a. Perjanjian konsensual, yang terjadi ketika dua pihak sepakat bahwa perjanjian itu akan terjadi;¹²

⁸ Annisa. (2023). Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Aturan Undang-Undang. *fahum.umsu.ac.id*,

<https://fahum.umsu.ac.id/syarat-sahnya-perjanjian-menurut-aturan-undang-undang/> Diakses pada 3 Desember 2024

⁹ Chindy M. M. (2022). ANALISA KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SECARA LISAN SAAT TERJADI WANPRESTASI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 16/pdt. G/2011/PN. BJN). *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*. 2 (3), 40.

¹⁰ Billy D. S. H., & Tuhana, T. (2016). Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri YOGYAKARTA Nomor 44/Pdt. g/2015/Pn. Yyk). *Privat Law*, 4(2), 144.

¹¹ Slamet A. P. (2022). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS DALAM KEGIATAN BISNIS. Artikel: Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara. *djkn.kemenkeu.id*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-balinusra/baca-artikel/15540/TINJAUAN-YURIDIS-TERHADAP-PENGGUNAAN-PERJANJIAN-TIDAK-TERTULIS-DALAM-KEGIATAN-BISNIS.html> Diakses pada 3 Desember 2024.

¹² Feby A. H., & Paramita P. (2023). Konsekuensi Yuridis Asas Konsensual Dalam Pasal 1320 Kuhperdata (Studi Pada Kasus Pembatalan PPJB). *Notarius*, 16(1), 285.

- b. Perjanjian riil, yang terjadi setelah barang yang menjadi pokok perjanjian diserahkan Misalnya, utang piutang, pinjam-pakai, dan penitipan barang.¹³
- 2) Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat dalam bentuk tulisan oleh kedua belah pihak. Bentuk perjanjian tertulis dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:
 - a. Perjanjian akta dibawah tangan, yang ditandatangani dan dibuat oleh kedua belah pihak;¹⁴
 - b. Perjanjian dalam bentuk akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.¹⁵
- 3) Perjanjian standar (perjanjian baku), yang berarti perjanjian yang telah dirancang dan ditulis dalam bentuk formulir yang telah dipersiapkan sebelumnya.¹⁶

Perjanjian sewa menyewa tanah ini umumnya dibuat secara lisan atau tertulis, namun untuk perjanjian sewa menyewa tanah di desa ketewel dibuat dalam bentuk tertulis dan mencakup semua syarat dan ketentuan dimana kedua belah pihak telah menandatangani secara tertulis perjanjian sewa tanah milik Pemilik Tanah yang tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Nomor 72 pada tanggal 25 Mei 2019, dibuat di depan Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn., seperti yang ditunjukkan oleh Pemilik Tanah melalui bukti surat serta Salinan Akta Nomor: 72 yang dikeluarkan oleh Notaris Raden Ayu Nanik Priatini, S.H., M.Kn. dari Kabupaten Gianyar pada tanggal 25 Mei 2019 dan bahwa kedua belah pihak yang membuat perjanjian yang mengikat dan hukumnya wajib untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut sah menurut hukum.

Prinsip dasar dari perjanjian sewa sewa tanah adalah prinsip kebebasan kontrak Sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan hak kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk yang diinginkan oleh para pihak. hal ini dibuktikan oleh persetujuan tentang pilihan domisili yang termasuk klausul, di mana para pihak juga dapat memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan bertanggung jawab atas sengketa yang dihasilkan dari perjanjian. Pada asas kebebasan berkontrak ini, pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diizinkan untuk menyusun dan membuat perjanjian yang melibatkan kewajiban apapun selama dan sepanjang prestasi yang dilakukan tersebut tidak dilarang.¹⁷ (Kartini Muljadi, 2004) dalam (Ade Rezki Putra dkk, 2022)

Terdapat unsur-unsur dalam perjanjian sewa tanah, yaitu:

- 1) Unsur Esensialia yaitu komponen mutlak dari perjanjian sewa menyewa; tanpa unsur ini, perjanjian tidak dapat dianggap sah, Pasal 1548 KUHPdata mendefinisikan sewa menyewa sebagai perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu,¹⁸ unsur esensialia ini mencakup:
 - a. Jenis Tanah yang Disewa: Tertulis dalam perjanjian bahwa yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah seBidang tanah seluas 1280 m2, yang termasuk dalam total 2580 m2 yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1518/Desa Ketewel;
 - b. Harga Sewa: Menurut rincian pembayaran yang telah disepakati antara Pemilik Tanah dan Pihak Penyewa, pihak penyewa harus membayar Rp 576.000.000;
 - c. Harga sewa: dalam perjanjian dinyatakan bahwa pihak penyewa wajib membayar Rp. 576.000.000 dengan rincian pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak;
 - d. Waktu Penyewaan: Perjanjian sewa tanah ini berlaku dari 13 Juli 2019 hingga 13 Juli 2029 dan menjadi jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.
- 2) Unsur Naturalia, yaitu unsur yang tidak diatur secara khusus tetapi ada dalam perjanjian, yang berarti ketentuan tersebut sudah diatur dalam undang-undang. Sebagai contoh, Pasal 1575 KUHPdata menyatakan bahwa "perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya

¹³ Bernadetha A.O. (2023). Macam-Macam Perjanjian dan Syarat Sahnya. *Hukumonline.com*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc/> Diakses pada 3 Desember 2024.

¹⁴Willa Wahyuni.(2022).Akta Autentik dan Akta Di bawah Tangan. *Hukumonline.com*,

<https://www.hukumonline.com/berita/a/akta-autentik-dan-akta-di-bawah-tangan-lt63a2eaabaf2db/> Diakses pada 3 Desember 2024

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Farida Y. (2021). 13-perjanjian Standar, Praktek Periklanan Dan Perlindungan Konsumen.

¹⁷ Ade R. P. (2022). *Analisis Yuridis Tentang Kedudukan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).

¹⁸ Nur Fadilla. (2018). *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Antara Penyewa Dengan CV. Berjaya Malindo Rent Car Di Kota Pekanbaru* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).

pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewakan." Ini menunjukkan bahwa hak dan kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian sewa, penyewa akan tetap berlaku bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia.¹⁹ Dalam kasus perjanjian sewa tanah di Desa Ketewel, perjanjian tersebut tetap berlaku dan harus dihormati oleh ahli waris atau penerus hak dari pihak yang meninggal jika salah satu pihak baik pemilik tanah maupun pihak penyewa meninggal dunia selama jangka waktu perjanjian. Dengan demikian, perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan hukum meskipun subjek hukumnya berubah. Misalnya, jika pihak penyewa meninggal dunia, ahli warisnya tetap harus melanjutkan. Dalam perjanjian sewa tanah berdasarkan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata memberikan dasar hukum tentang siapa yang bertanggung jawab jika terjadi "*force majeure*" atau keadaan kahar. Pasal 1244 menyatakan bahwa debitur (dalam hal ini, pihak penyewa) wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga jika tidak dapat dibuktikan bahwa tidak dilaksanakannya kewajiban (seperti membayar sewa) disebabkan oleh hal yang tak terduga dan bencana, dan Jika tidak dapat dibuktikan, penyewa tetap bertanggung jawab atas kerugian.²⁰ sedangkan dalam Pasal 1245 memberikan pengecualian, yang berarti bahwa debitur tidak akan dikenakan biaya, kerugian, atau bunga jika keadaan kahar atau hal yang terjadi secara tidak sengaja menghalangi debitur untuk memenuhi kewajibannya.²¹ Baik Pemilik Tanah maupun Pihak Penyewa tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atau penggantian kerugian akibat *force majeure* yang disebabkan oleh bencana alam atau kejadian tak terduga lainnya diluar kendali pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, kewajiban dalam perjanjian sewa tanah dapat diselesaikan selama kejadian *force majeure* terjadi.

- 3) Unsur *Aksidentalita* dalam perjanjian adalah komponen yang ditambahkan oleh pihak dan tidak diatur oleh undang-undang. Jika disepakati dalam perjanjian, unsur ini berfungsi sebagai pelengkap perjanjian dan akan mengikat para pihak. Beberapa poin penting yang berkaitan dengan unsur *aksidentalita*, yaitu:
 - a. Ketentuan tambahan: adalah ketentuan mengenai denda keterlambatan pembayaran sewa. Misalnya, jika Pihak Penyewa tidak membayar sewa sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam perjanjian, Pemilik Tanah dapat menetapkan denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Pihak Penyewa. Selain itu, ketentuan *aksidentalita* juga dapat mencakup proses penyelesaian sengketa, seperti jika terjadi perselisihan antara Penyewa dan Pemilik Tanah, maka diselesaikan dengan mediasi atau sesuai dengan ketentuan yang disepakati di dalam perjanjian tersebut;
 - b. Ketentuan tambahan: adalah ketentuan mengenai denda keterlambatan pembayaran sewa. Misalnya, jika Pihak Penyewa tidak membayar sewa sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam perjanjian, Pemilik Tanah dapat menetapkan denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Pihak Penyewa. Selain itu, ketentuan *aksidentalita* juga dapat mencakup proses penyelesaian sengketa, seperti jika terjadi perselisihan antara Penyewa dan Pemilik Tanah, maka diselesaikan dengan mediasi atau sesuai dengan ketentuan yang disepakati di dalam perjanjian tersebut;
 - c. Ketentuan tambahan: adalah ketentuan mengenai denda keterlambatan pembayaran sewa. Misalnya, jika Pihak Penyewa tidak membayar sewa sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan dalam perjanjian, Pemilik Tanah dapat menetapkan denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Pihak Penyewa. Selain itu, ketentuan *aksidentalita* juga dapat mencakup proses penyelesaian sengketa, seperti jika terjadi perselisihan antara Penyewa dan Pemilik Tanah, maka diselesaikan dengan mediasi atau sesuai dengan ketentuan yang disepakati di dalam perjanjian tersebut;
 - d. *Fleksibilitas*: unsur *aksidentalita* memungkinkan kedua belah pihak untuk mengubah perjanjian sesuai dengan apa yang mereka inginkan. Jika unsur *aksidentalita* tidak dimasukkan atau disepakati dalam perjanjian, ketentuan tersebut tidak mengikat dan tidak dapat dipaksakan. Sebagai contoh, jika tidak disepakati adanya denda keterlambatan atau prosedur khusus untuk penyelesaian sengketa, para pihak tidak dapat mengajukan tuntutan;

¹⁹ Kadek J. A. S. (2018). Penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa mobil (studi kasus PT. Bali Radiance). *Jurnal Analisis Hukum*, 1(2), 228.

²⁰ Putu P. A.W., & I Ketut A. (2014). Akibat hukum terhadap debitur atas terjadinya *force majeure* (keadaan memaksa). *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 2(6).

²¹ Nugraha R., Ma'ruf Hafidz & Sri Lestari Poernomo.(2021). Analisis Pandemi Corona Virus Disease 2019 sebagai Alasan Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) Menurut Hukum Perdata di Indonesia. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 2(3), 918.

Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Akibat Wanprestasi

Wanprestasi terjadi jika

salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya yang ditetapkan dalam perjanjian, baik yang dibuat oleh perjanjian maupun undang-undang dan dapat terjadi secara tidak disengaja atau disengaja. Dalam kasus yang tidak disengaja, ini dapat terjadi karena tidak mampu melakukan prestasi tersebut atau karena terpaksa tidak melakukannya.²²

Dalam hal ini, seseorang dinyatakan wanprestasi dapat berupa hal-hal berikut:²³

1) Tidak Melaksanakan Kewajiban

Bentuk wanprestasi ini terjadi ketika suatu pihak telah berjanji pada kesepakatan awal, tetapi kemudian tidak melakukannya. Ada kemungkinan bahwa mereka ingkar janji karena tidak dapat memenuhi kewajiban mereka atau karena mereka berubah pikiran di tengah jalan.

2) Memenuhi Janji Tapi Belum Selesai

Apabila suatu pihak memenuhi kewajibannya tetapi melakukannya terlambat dari waktu yang ditetapkan, pihak tersebut termasuk dalam wanprestasi karena pihak lainnya dirugikan karena keterlambatan pemenuhan janji.

3) Melakukan Janji, Tapi Tidak Sesuai Kesepakatan:

Bentuk wanprestasi ini terjadi ketika salah satu pihak memenuhi janjinya tetapi dengan cara atau bagian yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Contohnya, ketika peminjam membayar kredit pinjaman dengan jumlah yang kurang, penyedia pinjaman lain akan dirugikan.

4) Melakukan Tindakan yang Dilarang oleh Perjanjian

Jenis wanprestasi ini terjadi ketika salah satu pihak berani melakukan tindakan yang dilarang dalam perjanjian. Contoh pelanggaran perjanjian sewa rumah adalah ketika penyewa rumah menjadikan rumahnya sebagai tempat aktivitas kriminal.

Dalam Kasus ini, Kedua pihak menandatangani perjanjian sewa tanah tertanggal 25 Mei 2019 di hadapan notaris, dengan jangka waktu 10 tahun (13 Juli 2019 – 13 Juli 2029) dan total nilai sewa sebesar Rp576.000.000. Pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai jadwal yang telah disepakati. Namun, Pihak penyewa gagal memenuhi kewajibannya sejak Maret 2020, menyebabkan keterlambatan pembayaran berturut-turut hingga Juli 2020. Pemilik tanah telah memberikan somasi. Dalam praktiknya, somasi biasanya diberikan tiga kali: Somasi I, Somasi II, dan Somasi III. Namun, bisa juga hanya diberikan Somasi I dan Somasi II. Somasi pertama biasanya berupa peringatan lunak, berharap debitur secara sukarela melaksanakan isi somasi. Somasi minimal dilakukan tiga kali oleh kreditur. Jika setelah tiga kali somasi tidak ada pembayaran, kreditur wajib mengirimkan korespondensi terkait ke pemroses pembayaran. Penentuan apakah debitur wanprestasi atau tidak tergantung pada keputusan pengadilan. Somasi adalah janji dari kreditur kepada debitur agar memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata.²⁴

Dalam teori hukum, kebatalan dapat dibagi menjadi dua kategori utama: batal secara hukum dan dapat dibatalkan. Karena kebatalannya berdasarkan undang-undang, disebut batal demi hukum.²⁵ Suatu perjanjian dapat dianggap batal demi hukum jika didasarkan pada beberapa alasan berikut:²⁶

1) perjanjian tidak dipenuhi karena syarat-syarat perjanjian formil tidak terpenuhi;

2) syarat-syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi;

3) batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang;

4) batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi.

Dalam hal ini, Pihak penyewa tetap tidak menyelesaikan kewajibannya. Berdasarkan klausul dalam perjanjian, keterlambatan pembayaran selama dua kali berturut-turut menyebabkan perjanjian

²² Ahmadi Miru. (2007). Hukum kontrak dan perancangan kontrak. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 74.

²³ Mengenal Wanprestasi, Definisi, Dasar Hukum, dan Unsur-unsurnya. (2024). hukumku.id, <https://www.hukumku.id/post/mengenal-wanprestasi> Diakses pada 7 Desember 2024

²⁴ Nuri Hidayati, Indah Erdasari Zebua & Eini Fitriani Dakhi. (2024). ANALISIS DAMPAK WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAN TANAH. JURNAL LAWNESIA (Jurnal Hukum Negara Indonesia), 3(1).

²⁵ Nindyo Pramono. (2010). Problematika Putusan Hakim dalam perkara pembatalan perjanjian. Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 22(2), 230.

²⁶ Elly Erawati & Herlien Budiono, H. (2010). Penjelasan hukum tentang kebatalan perjanjian. Nasional Legal Reform Program. 6-14.

menjadi batal demi hukum, dan uang yang telah diterima menjadi milik Pemilik tanah. Dalam kebanyakan kasus, ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan kebatalan ini adalah perjanjian yang *obligatoir*, di mana perjanjian Berdasarkan kasus wanprestasi sewa menyewa tanah di Gianyar, pihak penyewa dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari sisa pembayaran, dan apabila keterlambatan dilakukan sampai 2 (dua) kali berturut turut, Sesuai dengan Pasal 1266 Jo. Pasal 1267 KUH perdata Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal demi hukum dan uang yang telah diterima oleh Pihak Pemilik tanah dari Pihak Penyewa seluruhnya menjadi milik pihak pemilik tanah perjanjian dibatalkan di depan pengadilan dapat terjadi pada saat perjanjian itu terjadi, terdapat salah satu pihak belum cakap hukum, atau perjanjian disetujui karena adanya ancaman atau karena kekhilafan tentang objek perjanjian. Pihak yang merasa dirugikan dapat meminta perjanjian itu dibatalkan oleh Hakim.²⁷

Terdapat akibat hukum yang timbul yang disebabkan karena terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:²⁸

- 1) Kewajiban Membayar Ganti Rugi: Jika seseorang melakukan sesuatu yang salah, mereka harus membayar pihak yang dirugikan. Setelah wanprestasi terjadi, debitur bertanggung jawab atas risiko kerugian.
- 2) Pasal 1266 KUH Perdata mengatur pembatalan perjanjian, yang berarti perjanjian tersebut tidak berlaku lagi. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditur dapat meminta pembatalan.
- 3) Peralihan risiko: Ini berarti bahwa debitur bertanggung jawab atas risiko jika terjadi kerugian setelah wanprestasi, kecuali kreditur melakukan kesalahan yang signifikan.
- 4) Perikatan Tetap Ada: Debitur tetap diwajibkan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bahkan jika wanprestasi terjadi.

Berdasarkan kasus wanprestasi sewa menyewa tanah di Gianyar, pihak penyewa dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) dari sisa pembayaran, dan apabila keterlambatan dilakukan sampai 2 (dua) kali berturut turut, Sesuai dengan Pasal 1266 Jo. Pasal 1267 KUH perdata Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal demi hukum dan uang yang telah diterima oleh Pihak Pemilik tanah dari Pihak Penyewa seluruhnya menjadi milik pihak pemilik tanah

Penyelesaian wanprestasi pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tanah di desa ketewel kabupaten gianyar

Penyelesaian suatu perkara perdata dapat diselesaikan secara litigasi atau non litigasi. Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses penyelesaian sengketa ini mengakibatkan semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution.²⁹ Namun, ada cara lain jika suatu perkara ingin diselesaikan dengan tidak melalui pengadilan. Cara tersebut adalah dengan non litigasi, Penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) merupakan upaya tawar-menawar atau kompromi untuk memperoleh jalan keluar yang saling menguntungkan. Kehadiran pihak ketiga yang netral bukan untuk memutuskan sengketa melainkan para pihak sendirilah yang mengambil keputusan akhir. Penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan (non litigasi) telah diatur pada sistem hukum Indonesia dalam Undang-Undang Arbitrase. Alternatif-alternatif yang dapat dilakukan oleh pihak yang bersengketa antara lain: konsultasi, negosiasi dan perdamaian, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.

Berdasarkan kasus wanprestasi sewa menyewa tanah di Gianyar, penyelesaian nya dilakukan secara litigasi, yaitu dengan menggunakan hakim sebagai penengah dan yang akan memutus suatu perkara. perkara yang dikaji dalam kasus ini adalah perkara wanprestasi. wanprestasi

²⁷ Abel Agustian. (2020). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi. *Recital Review*, 2(2), 81.

²⁸ Muhammad Riandi Nur Ridwan & Yana Sukma Permana. (2022). Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, 6(2), 447.

²⁹ Amriani Numaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. (2012) Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 35.

berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.³⁰ Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.³¹ Ketidakmampuan kreditur untuk memperoleh hak-haknya dapat menimbulkan kerugian. Oleh sebab itu, debitur yang tidak memenuhi kewajibannya harus bertanggung jawab atas dampak kerugian tersebut. Penerapan sanksi hukum terhadap wanprestasi dalam suatu perjanjian, yang merupakan hubungan hukum, didasarkan pada prinsip tanggung jawab hukum. Dalam hal ini, debitur wajib menanggung kerugian yang muncul sebagai akibat dari kegagalannya menjalankan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa.

Adapun akibat hukum yang terjadi berdasarkan kasus ini, diantaranya adalah :

- 1) Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa
Berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdota dan klausul dalam perjanjian, keterlambatan pembayaran oleh Pihak penyewa selama dua kali berturut-turut menyebabkan perjanjian batal demi hukum. Artinya, perjanjian dianggap tidak berlaku lagi sejak saat itu.
- 2) Kewajiban Pengosongan Objek Sewa
Pihak penyewa diwajibkan untuk segera mengosongkan tanah yang disewa, termasuk mengangkat atau memindahkan segala bangunan atau barang yang ada di atas tanah tersebut. Hal ini dilakukan untuk mengembalikan tanah ke kondisi semula sesuai dengan hak Pemilik sebagai pemilik tanah.
- 3) Hak Pemilik tanah atas Pembayaran yang Telah Diterima
Sesuai klausul dalam perjanjian, uang sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa tanah menjadi milik Pemilik tanah. Ini berlaku sebagai kompensasi atas pelanggaran perjanjian.
- 4) Pengenaan Biaya Perkara kepada Pihak Penyewa tanah
Pihak penyewa tanah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara ini, sebagaimana diatur dalam putusan pengadilan.
- 5) Kehilangan Hak atas Penggunaan Tanah oleh Penyewa tanah
Pihak penyewa kehilangan hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut, termasuk semua aktivitas yang sebelumnya dilakukan di atas lahan tersebut.
- 6) Kemungkinan Eksekusi dengan Bantuan Aparat
Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan kewajiban pengosongan secara sukarela, Pemilik tanah berhak meminta eksekusi pengosongan tanah dengan bantuan aparat penegak hukum.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah di Desa Ketewel, Kabupaten Gianyar, dapat disimpulkan bahwa pentingnya memenuhi kewajiban kontraktual. Penyewa dinyatakan melakukan wanprestasi akibat keterlambatan pembayaran sewa secara terus-menerus, yang mengakibatkan perjanjian tersebut dibatalkan berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdota. Sebagai konsekuensinya, uang sewa yang telah dibayarkan menjadi hak pemilik tanah sebagai ganti rugi atas kerugian yang dialami.

Penelitian ini juga menekankan bahwa untuk dianggap sah, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota, seperti kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan tujuan yang sesuai dengan hukum. Penyelesaian sengketa dalam kasus ini ditempuh melalui jalur litigasi, dimana pengadilan memutuskan pembatalan perjanjian dan memberikan hak kepada pemilik tanah untuk mengambil kembali objek yang disengketakan. Studi ini menggarisbawahi pentingnya klausul yang jelas dalam kontrak serta kepatuhan terhadap perjanjian untuk menghindari perselisihan hukum di kemudian hari.

³⁰ Sudarsono. Kamus Hukum. (2007). Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 578

³¹ Dermida Dsalimunthe. (2017) *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Bw)*. Jurnal Al-Maqasid.3(1)

SARAN

- 1) Memastikan bahwa perjanjian sewa-menyewa mencantumkan klausul yang jelas mengenai denda keterlambatan, mekanisme penyelesaian sengketa, dan syarat batal. Melakukan pemantauan berkala terhadap pelaksanaan kewajiban pihak penyewa untuk mencegah terjadinya wanprestasi.
- 2) Menjaga komitmen terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian untuk menghindari sanksi hukum. Jika mengalami kesulitan dalam pembayaran, sebaiknya segera mengajukan negosiasi kepada pemilik tanah untuk mencari solusi.
- 3) Menggunakan mediasi atau alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) untuk menghemat waktu dan biaya. Mengutamakan asas kepercayaan dan komunikasi terbuka dalam hubungan kontraktual agar perselisihan dapat diminimalkan.
- 4) Memperkuat sosialisasi mengenai hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa serta pentingnya membuat perjanjian tertulis di hadapan notaris sebagai alat bukti yang kuat dalam sengketa hukum.

REFERENSI

- Ambarita L. M., Sitinjak H., Sitinjak I. Y., Sitanggang U. F. (2022). Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan dan Nota Bon Pembayaran. *Jurnal Moralita: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 38-52.
- Agustian, A. (2020). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi. *Recital Review*, 2(2), 81.
- Annisa. (2023). Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Aturan Undang-Undang. fahum.umsu.ac.id, <https://fahum.umsu.ac.id/syarat-sahnya-perjanjian-menurut-aturan-undang-undang/> Diakses pada 3 Desember 2024.
- Avelyn, G. Bianca, C. M. (2024). Analisa Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative : Journal of Social Science Research*, 4(6), 2447-2460
- Dalimunthe, D. (2018). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw). *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyarifan dan Keperdataan*, 3(1), 12-29.
- Erawati, E., & Budiono, H. (2010). *Penjelasan hukum tentang kebatalan perjanjian*. Nasional Legal Reform Program.
- Fadila, N. (2018). *Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Antara Penyewa Dengan CV. Berjaya Malindo Rent Car Di Kota Pekanbaru* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Harefa, B. D. S., & Tuhana, T. (2016). Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri YOGYAKARTA Nomor 44/Pdt. g/2015/Pn. Yyk). *Privat Law*, 4(2), 144.
- Hidayati, N., Zebua, I. E., & Dakhi, E. F. (2024). ANALISIS DAMPAK WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH. *JURNAL LAWNESIA (Jurnal Hukum Negara Indonesia)*, 3(1).
- Hutabarat, F. A., & Prananingtyas, P. Konsekuensi Yuridis Asas Konsensual Dalam Pasal 1320 Kuhperdata (Studi Pada Kasus Pembatalan PPJB). *Notarius*, 16(1), 285.
- Khasanah, D.D. dkk. (2023). *Hukum Perdata*. (Banten: PT Sada Kurnia Pustaka)
- Kirana. (2024). Syarat Sahnya Perjanjian Berdasarkan 1320 KUH Perdata. Artikel. kontrakhukum.com, <https://kontrakhukum.com/article/syarat-sahnya-perjanjian-berdasarkan-pasal-1320-kuh-perdata/> Diakses pada 3 Desember 2024.
- Marsuseno, C. M. (2022). ANALISA KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN SECARA LISAN SAAT TERJADI WANPRESTASI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 16/pdt. G/2011/PN. BJN). *Judiciary (Jurnal Hukum Dan Keadilan)*. 2 (3), 40.
- Mengenal Wanprestasi, Definisi, Dasar Hukum, dan Unsur-unsurnya. (2024). [hukumku.id](https://www.hukumku.id), <https://www.hukumku.id/post/mengenal-wanprestasi> Diakses pada 7 Desember 2024
- Miru, A. (2007). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Muhtar, M. H., Khasanah, D. D., Anita, A. A., Abas, M., Bagus, M., Cahyandari, D., ... & Susmayanti, R. (2024). *Menimbang Keadilan: Dinamika Hukum dan Demokrasi Di Persimpangan Zaman*. Sada Kurnia Pustaka.
- Nugraha, R., & Poernomo, S. L. (2021). Analisis Pandemi Corona Virus Disease 2019 sebagai Alasan Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Hukum Perdata di Indonesia. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 2(3), 918.
- Nurnaningsih, A. (2012). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Oktavia B.A. (2023). *Macam-Macam Perjanjian dan Syarat Sahnya*. *Hukumonline.com*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-1t4c3d1e98bb1bc/> Diakses pada 3 Desember 2024.
- Ridwan, M. R. N., & Permana, Y. S. (2022). Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, 6(2), 447.
- Pramono, N. (2010). Problematika Putusan Hakim dalam perkara pembatalan perjanjian. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 22(2), 230.
- Priyatna S. A.. (2022). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGGUNAAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS DALAM KEGIATAN BISNIS. Artikel: Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara.[djkn.kemenkeu.id](https://www.djkn.kemenkeu.id), <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-balinusra/baca-artikel/15540/TINJAUAN-YURIDIS-TERHADAP-PENGGUNAAN-PERJANJIAN-TIDAK-TERTULIS-DALAM-KEGIATAN-BISNIS.html> Diakses pada 3 Desember 2024.
- Putra, A. R. (2022). *Analisis Yuridis Tentang Kedudukan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).
- Sasmita, N. P. A. B., & Purwanto, I. W. N. (2020). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Online. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 8(8), 1141.
- Soleman, C. (2018). Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5)
- Sudarsono. Kamus Hukum. (2007). Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 578.
- Sudharma, K. J. A. (2018). Penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa menyewa mobil (studi kasus PT. Bali Radiance). *Jurnal Analisis Hukum*, 1(2), 228.
- Sundawa, H. D. (2018). *Sejarah Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*.
- Wahyuni W. (2022). Akta Autentik dan Akta Di bawah Tangan. *Hukumonline.com*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/akta-autentik-dan-akta-di-bawah-tangan-1t63a2eaabaf2db/> Diakses pada 3 Desember 2024.
- Wibawa, P. P. A., & Artadi, I. K. (2014). Akibat hukum terhadap debitur atas terjadinya force majeure (keadaan memaksa). *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 2(6), 2.
- Yulianti, F. (2021). 13-perjanjian Standar, Praktek Periklanan Dan Perlindungan Konsumen.