

**PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI  
TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA SEBIDANG TANAH  
(Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Kekhususan/Bagian Hukum Perdata  
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**NOVI ARDIYANTI**

**02011182025021**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**INDRALAYA**

**2024**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**INDRALAYA**  
**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**NAMA** : NOVI ARDIYANTI  
**NIM** : 02011182025021  
**PROGRAM KEKHUSUSAN/BAGIAN** : HUKUM PERDATA

**PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI**  
**TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA SEBIDANG TANAH**  
**(Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023)**

Telah Diuji dan Lulus dalam Sidang Komprehensif pada 14 Maret 2024  
dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya, 14 Maret 2024

**Pembimbing Utama,**

**Menyetujui:**

**Pembimbing Pembantu,**

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196606171990011001

**Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.**  
NIP. 199203272019031008



**Mengetahui :**

**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Sriwijaya,**

**Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.**  
NIP: 196201311989031001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novi Ardiyanti  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011182025021  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 14 November 2001  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak memuat karya yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu lembaga perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis terdapat di dalam skripsi ini dan disebutkan di dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya, 14 Maret 2024



Novi Ardiyanti  
NIM. 02011182025021

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**"Hidup bukan hanya untuk hidup tapi hidup untuk yang maha hidup"**

**Skripsi ini ku persembahkan untuk:**

- **Diriku**
- **Kedua orang tua ku**
- **Saudara kandungku**
- **Kerabat dan teman seperjuangan**
- **Almamanterku**

## KATA PENGANTAR

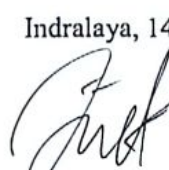
*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesempatan, kekuatan, juga kesehatan serta atas segala rahmat-nya penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA SEBIDANG TANAH”**. Tanpa pertolongan Allah SWT tentunya penulis tidak akan dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat beriring salam penulis panjatkan kepada junjungan dan suri tauladan seluruh umat muslim yaitu, Nabi Besar dan Agung Baginda Nabi Muhammad SAW yang telah membimbing umat manusia dari zaman jahiliyah hingga menuju zaman yang terang menerang seperti sekarang.

Penulis tentu sangat menyadari bahwasannya skripsi ini jauh dari kata baik maupun sempurna. Banyak sekali kekurangan yang terdapat di dalam skripsi ini. Maka dari itu, penulis dengan senang hati menerima kritikan dan saran yang bermanfaat dengan maksud dan tujuan untuk membangun kesempurnaan dimasa yang akan datang.

*Wasalaamualakum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Indralaya, 14 Maret 2024



Novi Ardiyanti  
NIM. 02011182025021

## UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrahmanirrahim, Allhamdulillahirabbil'alamin. Pada kesempatan yang berbahagia ini, penulis mengucapkan rasa syukur dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Dengan kerendahan hati dan rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yth. Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Yth. Dr. Febrian, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Yth. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Yth. Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Yth. Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Yth. Prof. Dr. H. Achmad Romsan, S.H.,M.H.,LL. M. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dari awal perkuliahan;
7. Yth. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Yth. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Utama Skripsi yang berperan penting dalam penulisan skripsi ini, sekaligus memberikan arahan kepada saya, terimakasih prof atas segala arahnya selama ini;
9. Yth. Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H. selaku Pembimbing Kedua Skripsi yang sangat berperan dalam penulisan skripsi ini. Terimakasih banyak atas bantuan bapak, bimbingan bapak, serta ilmu yang telah bapak berikan untuk bekal saya kedepannya, kebaikan dan bimbingan dari bapak sangat berarti bagi saya;
10. Yth. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah dengan sabar memberikan ilmu kepada kami, serta selalu memberikan dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi manusia yang berhasil di masa yang akan datang;
11. Yth. Seluruh Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar telah melayani, memberikan kemudahan serta kelancara sarana dan prasarana selama menjalani perkuliahan ini;
12. Kedua orang tua ku yang sanagat ku cintai dan ku sayangi, Bapak SYAMSUL ALAM dan Ibu SARTINI yang telah memberikan rasa cinta, kasih sayang, dan sepanjang doa yang tidak terputus dan tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan S1;
13. Adik-adikku yaitu Irgi Ahmad Fahresi, M. Raihan, dan Muhammad Davi Alamsyah yang sangat ku sayangi dan ku banggakan;

14. Kepada pemilik NIM 02011282025119 terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidupku. Telah berkontribusi dalam penulisan skripsi ini, meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan materi saya ucapkan terimakasih banyak;
15. Sahabat Saya Hesti Nur Annisa, Leleng Way, dan Resti Adeliccka A. yang selalu mendoakan, membantu, memberi dukungan, memberikan saran juga mendengarkan semua keluh kesah saya selama penulisan skripsi ini;
16. Sahabat-sahabat seperjuangan Kuliah Kerja Nyata (KKL) di Pengadilan Tinggi Agama Palembang, Grup PLKH, Grup Caro Bekawan, Grup Prampes dan Grup Kawan kecil yang telah menemani sepanjang perkuliahan dan penulisan skripsi ini;
17. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Indralaya, 14 Maret 2024



Novi Ardiyanti  
NIM. 02011182025021



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH .....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>8</b>
<b>C. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>8</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>8</b>
1. Manfaat Teoretis .....	9
2. Manfaat Praktis .....	9
<b>E. Ruang Lingkup Penelitian.....</b>	<b>10</b>
<b>F. Kerangka Teori .....</b>	<b>10</b>
1. Teori Perjanjian.....	10
2. Teori Wanprestasi .....	14
3. Teori Pertimbangan Hakim .....	15
<b>G. Metode Penelitian.....</b>	<b>21</b>
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Pendekatan Penelitian .....	22
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	23
4. Teknik Pengumpulam Bahan Hukum .....	24
5. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	25
6. Teknik Penarikan Kesimpulan .....	25

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>26</b>
A. Tinjauan Umum Perjanjian .....	26
1. Pengertian Perjanjian .....	26
2. Jenis- Jenis Perjanjian .....	28
3. Syarat Sah Perjanjian .....	30
4. Asas- Asas Perjanjian.....	33
5. Sebab Perjanjian Berakhir.....	36
B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa .....	37
1. Pengertian Sewa Menyewa .....	37
2. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa .....	39
3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa .....	44
4. Hak Dan Kewajiban Para Penyewa dalam Sewa Menyewa .....	46
C. Tinjauan Umum Wanprestasi.....	47
1. Pengertian wanprestasi dan dasar hukumnya.....	47
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	49
3. Akibat Hukum Wanprestasi .....	49
4. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi .....	50
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>54</b>
A. Bentuk wanprestasi perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023.....	54
B. Faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023.....	58
C. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023 .....	61
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>74</b>
A. Kesimpulan.....	74

B. Saran .....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>77</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## ABSTRAK

Skripsi ini berjudul: **Penyelesaian Perkara Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah (Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 PK/Pdt/2023)**. Adapun rumusan masalah yang dibahas dalam skripsi ini yaitu: 1. Apa bentuk wanprestasi perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023; , 2. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023; dan, 3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi terhadap perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023;. Tujuan dari pada penelitian ini adalah untuk mengetahui bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sebidang tanah, untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case study approach*) dan pendekatan analisis (*analytical approach*) hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk wanprestasi dalam putusan peninjauan kembali yang dilakukan adalah tidak melakukan apa yang disanggupi dalam perjanjian dan melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan. Faktor wanprestasinya adalah karena perbuatan salah satu pihak. Pertimbangan hakim dalam putusan ini bahwa objek sengketa yaitu sebidang tanah seluas 302.5 meter persegi yang disengketakan ini telah di putus dalam putusan kasasi yang berkekuatan hukum tetap sehingga peninjauan kembali yang di ajukan oleh Andrias Intan tidak dikabulkan.

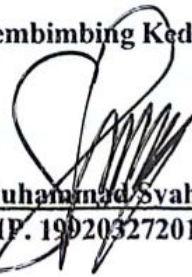
**Kata kunci:** *Sewa Menyewa, Wanprestasi, dan Pertimbangan Hakim*

**Pembimbing Utama,**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196606171990011001

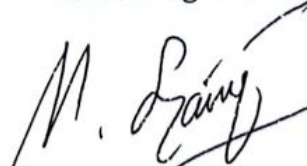
**Pembimbing Kedua,**



**Muhammad Syahri Ramadhan, S.H., M.H.**  
NIP. 199203272019031008

**Mengetahui,**

**Ketua Bagian hukum Perdata,**



**Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**  
NIP. 197307281998021001

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah memainkan peran yang sangat vital dalam kehidupan manusia. Dengan pertumbuhan populasi dunia yang cepat, kebutuhan akan tanah semakin meningkat karena tanah merupakan aset yang tidak dapat diperbanyak. Selain dijual, tanah juga dapat disewakan untuk berbagai keperluan, seperti ketika seseorang tidak memiliki modal cukup untuk membeli tanah atau hanya membutuhkan lahan untuk penggunaan sementara. Oleh karena itu, praktik sewa menyewa tanah atau lahan menjadi umum. Namun, seiring berjalannya waktu dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, praktik ini dapat menimbulkan berbagai masalah. Oleh karena itu, diperlukan peraturan yang jelas dan mengikat untuk mencegah timbulnya permasalahan dalam proses penyewaan tanah.

Penggunaan harta dengan prinsip kepemilikan harta dapat dilakukan melalui dua metode, yakni dengan memegang dan memanfaatkannya sendiri, atau dengan membiarkan orang lain memanfaatkannya, yang umumnya dikenal sebagai sistem sewa menyewa. Dalam konteks ini, penyewa akan memperoleh keuntungan dari barang yang disewa, sementara pemilik akan menerima imbalan berupa materi atau keuntungan lainnya.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamala: Sejarah, Hukum dan Perkembangannya*, (Banda Aceh : PeNA, 2010), hlm. 85.

Peraturan mengenai kesepakatan diatur dalam Bagian III KUHPerduta. Dalam konteks ini, kesepakatan mencakup konsep yang lebih luas daripada perjanjian itu sendiri, dimana kesepakatan merujuk pada hubungan yang terjalin antara dua individu atau lebih. Dalam hubungan tersebut, salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, sedangkan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perjanjian, di sisi lain, merujuk pada kesepakatan antara dua individu yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu, dengan persetujuan dari kedua belah pihak.<sup>2</sup>

Ketika mempertimbangkan pentingnya perjanjian dalam transaksi bisnis, pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar tetap sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>3</sup> Namun, dalam pelaksanaannya, persewaan dapat mengakibatkan wanprestasi, yang dapat berarti tidak memenuhi kewajiban atau lalai dalam menjalankan kewajiban sesuai dengan yang ditetapkan dalam perjanjian antara kedua belah pihak, yakni pihak penyewa dan pihak lainnya.

Perjanjian sewa menyewa, seperti jual beli dan perjanjian lainnya, adalah perjanjian yang konsensual. Ini berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat pada saat kedua belah pihak sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.<sup>4</sup> Sewa menyewa dapat disederhanakan sebagai perjanjian untuk mengalihkan penggunaan barang atau jasa dengan pembayaran uang atau upah sewa, tanpa adanya

---

<sup>2</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju,2000), hlm 4.

<sup>3</sup> Salim H.S, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MuO)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hlm. 24.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 39.

transfer kepemilikan atas barang tersebut.<sup>5</sup> Dalam konteks ini, pihak yang menyewa memiliki hak untuk menggunakan barang yang disewa tanpa mengurangi nilai dari barang tersebut. Untuk mencegah kemungkinan pengurangan nilai, penyewa harus menjaga barang dari kelalaian yang dapat menyebabkan kerusakan. Jika barang sewa mengalami kerusakan karena kelalaian penyewa, maka penyewa bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Pada dasarnya, kesepakatan sewa menyewa akan berjalan lancar jika semua pihak yang terlibat bertindak dengan itikad baik (*good faith*). Namun, jika salah satu pihak tidak bertindak dengan itikad baik, maka dapat terjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian, baik itu perjanjian yang disepakati secara sukarela maupun yang diatur oleh undang-undang. Ketidakpatuhan penyewa terhadap kewajiban dapat terjadi karena dua alasan, yakni kesalahan penyewa yang bersifat sengaja atau kelalaian, serta keadaan memaksa (*force majeure*) di luar kendali penyewa sehingga penyewa dianggap tidak bertanggung jawab. Penyewa dianggap melakukan wanprestasi jika tidak memenuhi kewajiban sama sekali, memenuhi kewajiban dengan buruk atau keliru, atau memenuhi kewajiban namun terlambat atau tidak tepat waktu.<sup>6</sup>

Peneliti dalam penulisan skripsi ini mengambil kasus penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap perjanjian sebidang tanah pada Putusan Peninjauan Kembali

---

<sup>5</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), hlm. 117.

<sup>6</sup> Abdu Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 241.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023 menjadi pokok gugatan dalam kasus wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa sebidang tanah yang diajukan oleh Andrias Intan berdasarkan sertifikat hak milik ke Pengadilan Negeri Masohi.

Kasus ini telah melalui proses persidangan dan memperoleh putusan dari beberapa tingkat pengadilan, mulai dari Pengadilan Negeri Masohi dengan putusan Nomor 11/Pdt.G/2019/PN.Msh yang diajukan Andrias Intan selaku penggugat, Menteri dalam negeri pemprov Maluku selaku tergugat, Menteri agraria turut tergugat I, dan Hi.Maawia Turut tergugat II, hingga putusan banding di Pengadilan Tinggi Ambon dengan putusan Nomor 62/PDT/2019/PT AMB yang di ajukan oleh Andrias Intan selaku pembanding dan Menteri dalam negeri pemprov Maluku sebagai terbanding, Menteri agraria turut terbanding I dan Hi.Maawia turut terbanding II . Selanjutnya, kasus ini juga melalui proses kasasi di Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Putusan Nomor 2251K/Pdt/2022 yang diajukan oleh Hi.Maawia selaku pemohon dan Andrias Intan selaku termohon , serta melalui proses peninjauan kembali di Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 176 PK/PDT/2023 yang diajukan oleh Andrias Intan selaku pemohon dan Hi.Maawia selaku termohon.

Kasus ini menjadi fokus penelitian dengan kronologis yang diuraikan.Penggugat merupakan salah satu waris dari almarhum orang tua bernama INTAN yang pada masa hidupnya menguasai sebidang tanah di Kota Masohi, berlokasi di RT. 04, Kelurahan Ampera. Tanah tersebut memiliki luas sekitar 1.202,5 meter persegi dan dikuasai melalui perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah



Daerah Tingkat II Maluku Tengah pada tanggal 31 Juli 1969 dengan nomor 8/PDMT/1969. Batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Di sebelah Utara berbatasan dengan: Tanah Negara;
- Di sebelah Selatan berbatasan dengan: Jalan Abdullah Soulissa;
- Di sebelah Timur berbatasan dengan: Rudy Yawalata;
- Di sebelah Barat berbatasan dengan: Rumah Sakit Katolik (Tanah Katolik).

Dari total luas tanah tersebut, sebagian sekitar  $\pm$  900 meter persegi telah direkomendasikan kepada Penggugat oleh Tergugat (Bupati Maluku Tengah), sesuai dengan surat perjanjian sewa menyewa antara almarhum orang tua Penggugat dengan Pemerintah Daerah Maluku Tengah.

Untuk memperoleh sertifikat, Andrias Intan telah berhasil memperoleh Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 221 atas namanya. Namun, sebagian tanah dari seluruh tanah yang sebelumnya dikuasai oleh almarhum orang tua Penggugat, tanpa sepengetahuan almarhum tersebut, secara diam-diam Tergugat dan Turut Tergugat 1 mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran kepada Turut Tergugat 2, terkait dengan sisa tanah seluas  $\pm$  302,5 meter persegi. Padahal, tanah tersebut masih dalam kuasa almarhum orang tua Penggugat, sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa, yang hingga saat ini tidak pernah diakhiri atau dibatalkan oleh Pemerintah Daerah (Tergugat).<sup>7</sup>

Menurut Perjanjian Sewa menyewa tersebut, almarhum orang tua Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan membayar harga sewa tanah kepada

---

<sup>7</sup> Pengadilan Negeri Masohi, Putusan No.11/ptd.G/2019/PN.Msh

Pemerintah Daerah Tingkat II Maluku Tengah (Tergugat) melalui Kepala Bagian Keuangan di Masohi, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dari Perjanjian tersebut. Selama periode tersebut, almarhum orang tua Penggugat tidak pernah mengabaikan kewajiban pembayaran harga tanah dari seluruh tanah yang disewa, termasuk di dalamnya sebagian tanah yang saat ini menjadi objek perselisihan. Hal ini diakui oleh Tergugat sendiri, seperti yang tertera dalam bukti surat yang dikeluarkan oleh Tergugat, yaitu Surat Nomor 303/83 tertanggal 31 Agustus 1985 dengan isi Surat Perintah Mengosongkan Tanah yang ditujukan kepada Saudara MAAWIA.

Sebelum Tergugat mengeluarkan surat tanggal 31 Agustus 1985 tersebut, Tergugat telah terlebih dahulu mengeluarkan surat tanggal 25 Januari 1985 dengan Nomor: 050.13/04/85 yang berisi tentang Kegiatan Aparat kantor Agraria (Turut Tergugat 1). Surat tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Agraria Kabupaten Maluku Tengah, yang meminta pembatalan semua kegiatan yang telah dilakukan, karena perjanjian sewa menyewa antara almarhum orang tua Penggugat dengan Tergugat belum dibatalkan. Ini berarti almarhum orang tua Penggugat masih tetap memenuhi kewajibannya untuk membayar harga sewa tanah, termasuk sebagian tanah yang menjadi objek perselisihan dengan luas sekitar  $\pm 302.5$  meter persegi.<sup>8</sup>

Karena Tergugat gagal memenuhi kewajibannya, tanpa pengetahuan orang tua Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengalihkan sebagian tanah seluas  $\pm 302.5$  meter persegi yang termasuk dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah seluas  $\pm 1.202.5$  meter persegi kepada Turut Tergugat II. Tindakan ini melanggar isi

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 3.

pasal 3 perjanjian sewa menyewa. Oleh karena itu, surat yang dikeluarkan oleh Tergugat I, yaitu Surat Keterangan Pendaftaran kepada saudara Hi. Maawia tanpa pengetahuan orang tua Penggugat, memiliki cacat hukum dan harus dibatalkan. Sebagian tanah seluas  $\pm 302.5$  meter persegi yang saat ini menjadi Objek Sengketa masih dalam kepemilikan orang tua Penggugat dan diteruskan oleh Penggugat sebagai ahli waris, sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 31 Juli 1969 Nomor: 8/PDMT/1969, yang belum berakhir atau dibatalkan.

Berdasarkan argumen-argumen yang telah diuraikan oleh penggugat, menjadi jelas bahwa Tergugat tidak mampu memenuhi kewajibannya dan tidak mematuhi isi perjanjian sewa menyewa tersebut. Oleh karena itu, tindakan atau perilaku Tergugat dapat dianggap sebagai wanprestasi atau ingkar janji, yang merugikan penggugat secara signifikan. Hal ini karena perjanjian sewa menyewa antara almarhum orang tua penggugat dan Tergugat tidak pernah diakhiri atau dibatalkan. Oleh karena itu, berdasarkan alasan tersebut, penggugat sebagai ahli waris tetap memiliki hak atas sebagian bidang tanah yang saat ini menjadi objek perselisihan.<sup>9</sup>

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti akan membahasnya secara ilmiah dalam bentuk penelitian skripsi yang berjudul: **Penyelesaian Perkara Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah ( Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023).**

---

<sup>9</sup> Ibid, hlm. 5.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan yang akan peneliti bahas dalam penelitian skripsi adalah sebagai berikut:

1. Apa bentuk wanprestasi perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023?
2. Apa faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk wanprestasi yang dilakukan dan juga mengetahui sebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Harapan penulis, penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis dan praktis, yakni:

##### **1. Manfaat Teoretis**

Dari segi teoritis, penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengetahuan bagi peneliti dan masyarakat dalam domain hukum perdata serta memperkaya literatur dalam penelitian hukum yang sejenis tentang penyelesaian sengketa, wanprestasi, dan perjanjian sewa menyewa.

##### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis, penelitian ini diharapkan berguna terhadap pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu:

- a. Terhadap Civitas Akademika, penelitian ini diharapkan bisa menambah pengetahuan dapat memberikan informasi serta literature penunjang bagi civitas akademik dalam penelitian-penelitian sejenis.
- b. Terhadap Masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa.

- c. Terhadap Pencari Keadilan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan bahan referensi serta memberikan informasi mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa sebidang tanah maupun sesuatu penelitian yang lain mengenai penyelesaian sengketa.

### **E. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini hanya akan membahas mengenai bentuk wanprestasi dan faktor faktor terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa serta, mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa sebidang tanah dalam putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023.

### **F. Kerangka Teori**

Kerangka teori adalah sekelompok konsep yang dibentuk dari berbagai teori yang membantu peneliti dalam melakukan penelitian.<sup>10</sup> Berikut merupakan kerangka teori yang peneliti gunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

#### **1. Teori Perjanjian**

Menurut Pasal 1313 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah tindakan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Prof. Purwahid Patrik menjelaskan bahwa perjanjian adalah tindakan yang terjadi sesuai dengan formalitas yang ditetapkan oleh peraturan hukum,

---

<sup>10</sup> Arsy Shakila Dewi, "Pengaruh Penggunaan Website Brisik.Id Terhadap Peningkatan Aktivitas Jurnalistik Kontributor", *Jurnal Komunika*, Vol.17, No.2,2021, hlm. 3. Medan : Talenta Publisher.

bergantung pada kesesuaian kehendak dari kedua belah pihak untuk mengakibatkan konsekuensi hukum atas kepentingan salah satu pihak yang dibebankan kepada pihak lain atau demi kepentingan masing-masing secara saling menguntungkan.<sup>11</sup>

M. Yahya Harahap mendefinisikan perjanjian sebagai ikatan hukum terkait kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan hak pada satu pihak untuk menerima prestasi dan secara bersamaan mewajibkan pihak lain untuk melakukan prestasi tersebut.<sup>12</sup> Ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam Hukum Eropa Kontinental, yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut merinci empat persyaratan yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian dianggap sah, yaitu:

1. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak

Persyaratan pertama untuk sahnya sebuah perjanjian adalah adanya kesepakatan atau konsensus dari semua pihak yang terlibat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Kesepakatan ini merujuk pada konsistensi pernyataan kehendak antara satu pihak dengan pihak lainnya. Kesesuaian ini berkaitan dengan pernyataan yang dilakukan, karena kehendak seseorang tidak dapat diketahui oleh orang lain.<sup>13</sup>

2. Cakap untuk melakukan perbuatan hukum

---

<sup>11</sup>Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-Undang*, (Semarang : FH Undip, 1988 ), hlm. 1-3.

<sup>12</sup> Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 1.

<sup>13</sup> Salim HS, et.al. *Perancangan Kontrak Dan Memorandum Of Understanding (MoU)*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm. 9.

Cakap di sini merujuk pada kemampuan seseorang untuk melakukan tindakan hukum, yang pada dasarnya merupakan kemampuan untuk menimbulkan akibat hukum. R. Soeroso menjelaskan bahwa kecakapan mencakup kemampuan untuk melakukan perjanjian. Dalam konteks hukum, kecakapan adalah otoritas umum untuk melakukan tindakan hukum, dan secara hukum, setiap individu dianggap cakap untuk membuat perjanjian kecuali jika dinyatakan tidak cakap menurut undang-undang.<sup>14</sup>

Orang yang melakukan tindakan hukum adalah individu yang memiliki kecakapan dan wewenang untuk melakukan tindakan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum. Individu yang dianggap cakap di sini adalah mereka yang telah mencapai usia dewasa. Dewasa dapat diartikan sebagai mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah, sehingga individu yang tidak memenuhi syarat tersebut tidak berwenang untuk melakukan tindakan hukum, yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang di bawah pengampuan
- c. Orang-orang dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang kepada siapa undang-undang telah melanggar perjanjian-perjanjian tertentu.

### 3. Karena suatu hal tertentu

Ketika kita menyebut sesuatu hal tertentu, maksudnya adalah prestasi yang menjadi inti dari kontrak yang terkait. Ini bertujuan untuk menetapkan sifat dan

---

<sup>14</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di bawah Tangan*, ( Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 12.



ruang lingkup kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pihak terkait dengan prestasi tersebut, baik dalam hal penentuan, izin, maupun penilaian nilai dengan uang.

#### 4. Adanya Kausa Yang halal

Dalam sebuah perjanjian, terdapat unsur-unsur berikut:

- 1) *Essentialia*, yang merupakan unsur persetujuan yang diperlukan untuk keberadaan persetujuan.
- 2) *Naturalia*, yang merupakan unsur yang diatur oleh undang-undang sebagai ketentuan yang mengikat.
- 3) *Accidentalialia*, yang merupakan unsur yang ditambahkan oleh para pihak dalam persetujuan karena tidak diatur oleh undang-undang.<sup>15</sup>

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif, yang mana dalam perjanjian tersebut apabila ada salah satu saja yang dilanggar antara syarat pertama dan kedua ini maka perjanjian itu dapat dibatalkan tetapi pembatalan perjanjian hanya akan terjadi apabila salah satu dari para pihak yang mengajukan pembatalan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif. Apabila diantara kedua syarat tersebut terjadi suatu penyimpangan maka perjanjian tersebut dibatalkan demi hukum (*void and ab intio*).<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1979), hlm. 50.

<sup>16</sup> Syahmin AK, *Loc. Cit.*

Peneliti menggunakan teori perjanjian ini dalam rangka untuk membahas dan menganalisis bentuk dan faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian sewa menyewa sebidang tanah .

## 2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi merujuk pada ketidakpenuhan atau kelalaian dalam memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian antara dua belah pihak.<sup>17</sup> Dalam wanprestasi bisa terjadi karena dua hal yaitu karena disengaja atau tidak disengaja.<sup>18</sup>

Wirjono Prodjodikoro menjelaskan bahwa wanprestasi merupakan ketidakpenuhan suatu kewajiban dalam konteks hukum perjanjian, yang berarti kegagalan untuk memenuhi sesuatu yang dijanjikan dalam sebuah perjanjian. Mungkin dalam bahasa Indonesia dapat digunakan frasa "pelaksanaan janji untuk prestasi dan kegagalan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi".<sup>19</sup>

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menentukan bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian, dan bunga sebagai akibat dari tidak dipenuhinya suatu kewajiban hanya akan dikenakan jika pihak yang berutang, setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi kewajibannya, tetap tidak melaksanakannya, atau jika barang atau tindakan yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam batas waktu yang telah berlalu”<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup>Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta :2008) , hlm. 180.

<sup>18</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta :Rajawali Pers, 2007), hlm. 74.

<sup>19</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hlm. 17.

<sup>20</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2008), hlm. 12

Wanprestasi, dalam konteks ini, dapat diartikan sebagai pelanggaran janji yang dilakukan oleh salah satu dari kedua pihak yang tidak memenuhi atau terlambat memenuhi suatu perjanjian yang telah disepakati.

Menurut Ahmad Miru, Wanprestasi merupakan perbuatan sebagai berikut:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasinya tidak dilakukan dengan sempurna.
3. Terlambatnya memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang ada di dalam perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>21</sup>

Peneliti menggunakan teori wanprestasi ini dalam rangka untuk membahas dan menganalisis sesuai dengan rumusan masalah yaitu bentuk dan faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian sewa menyewa sebidang tanah.

### **3. Teori Pertimbangan Hakim**

Teori Pertimbangan Hakim adalah tahap di mana majelis hakim mempertimbangkan informasi yang terungkap selama proses persidangan. Pertimbangan hakim merupakan elemen penting dalam pembentukan keadilan dan kepastian hukum dalam putusan hakim. Selain itu, ini juga memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang terlibat, sehingga pertimbangan hakim harus dilakukan secara cermat, teliti, dan adil. Jika pertimbangan hakim tidak memenuhi standar

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm.74.

tersebut, putusan yang dihasilkan dapat dianulir oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.<sup>22</sup>

Hakim dalam memeriksa suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh hakim dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan selama peridangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang sudah diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dapat dibuktikan kebenarannya, sehingga tampak adanya hubungan hukum antara para pihak.<sup>23</sup>

Pada hakikatnya, pertimbangan hakim sebaiknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum pihak Penggugat yang harus mempertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik

---

<sup>22</sup> Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Cet V (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 140.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 141.

kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.<sup>24</sup>

Mackenzie menyatakan bahwa terdapat beberapa teori atau pendekatan yang dapat digunakan oleh hakim untuk mempertimbangkan penjatuhan putusan dalam sebuah perkara, yaitu:

a. Teori Keseimbangan

Teori Keseimbangan mencakup keselarasan antara persyaratan yang diatur oleh Undang-Undang dengan kepentingan para pihak yang terlibat dalam perkara.

b. Teori Pendekatan Seni dan Intuisi

Pendekatan Seni dan Intuisi menekankan bahwa penjatuhan putusan oleh hakim merupakan bagian dari diskresi atau kewenangan hakim. Dalam menggunakan diskresi tersebut, hakim akan mempertimbangkan kondisi spesifik dan memberikan hukuman yang adil bagi setiap pelaku tindak pidana.

c. Teori Pendekatan Pengalaman

Teori Pendekatan Pengalaman adalah pengalaman dari seorang hakim merupakan hal yang dapat membantu dalam menghadapi perkara yang dihadapinya sehari-hari.

d. Teori Pendekatan Keilmuan

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 142.

Teori Pendekatan Keilmuan mengemukakan bahwa penjatuhan hukuman haruslah terstruktur dan hati-hati, terutama dalam mengacu pada keputusan-keputusan sebelumnya, guna memastikan konsistensi putusan hakim.

e. Teori Ratio Decidendi

Teori Ratio Decidendi berakar pada prinsip filosofis yang melibatkan pemeriksaan menyeluruh atas semua aspek terkait yang terkait dengan sengketa yang dibahas. Teori ini kemudian berupaya mengenali hukum dan regulasi yang berlaku yang berperan sebagai dasar hukum untuk membuat keputusan. Dalam kerangka ini, hakim diharapkan untuk memotivasi pertimbangan mereka secara terbuka dengan tujuan menegakkan hukum dan memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam proses peradilan.

f. Teori Kebijakan Elemen

Teori Kebijakan menyoroti pentingnya peran pemerintah, masyarakat, keluarga, dan orang tua dalam memberikan bimbingan, pengasuhan, pendidikan, dan perlindungan kepada individu yang dituduh, dengan tujuan akhir mendorong transformasi mereka menjadi anggota produktif dalam keluarga, masyarakat, dan bangsa.<sup>25</sup>

Dasar dalam pertimbangan hakim putusan pengadilan perlu didasarkan pada teori dan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam teori dan juga praktiknya. Pokok kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-undang Dasar 1945

---

<sup>25</sup> Arifyansyah Nur, Hambali Thalib, dan Muhammad Rinaldy Bima, "Penerapan Asas Legalitas Dalam Penegakan Hukum Pelaku Tindak Pidana Narkotika Berdasarkan Ketentuan Minimum Khusus", *Journal of Lex Generalis*, Vol. 2, No. 7 (Juli 2021), hlm. 1835-1836.

Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009. Undang-undang Dasar 1945 menjamin adanya suatu kekuasaan kehakiman yang bebas. Hal ini secara tegas dicantumkan dalam Pasal 24, terutama penjelasan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang No. 48 Tahun 2009, yang menyebutkan kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945 demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.<sup>26</sup>

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam UUD 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim adalah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian dalam pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa: kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dari badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, lingkungan Peradilan Agama, lingkungan Peradilan Militer dan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Mukti Arto, *Op.Cit*, hlm. 142.

<sup>27</sup> Ali Hamzah, *KUHP dan KUHP*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm. 94.

Tentang kebebasan hakim, perlu juga dipaparkan posisi hakim yang tidak memihak (*impartial judge*), dijelaskan dalam pasal 5 ayat (1) Undang-undang No. 48 Tahun 2009. Tidak memihak dalam hal ini diartikan tidak berat sebelah dalam penilaian dan pertimbangannya, seperti bunyi dalam pasal tersebut: "Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membenda-bedakan orang".<sup>28</sup>

Pertimbangan-pertimbangan hakim di dalam putusan yang baik setidaknya memenuhi 3 unsur aspek secara berimbang, yaitu:

a. Kepastian Hukum

Dalam hal ini kepastian hukum menginginkan hukum dan dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas dan tidak boleh ada penyimpangan . kepastian hukum ini memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat.

b. Keadilan

Masyarakatnya selalu berharap agar selalu mendapatkan keadilan dari setiap pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara. Hukum mempunyai sifat mengikat bagi setiap orang dan juga setiap orang atau individu mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum tanpa membandingkan status sosialnya maupun perbuatan manusianya itu sendiri.

c. Manfaat

Hukum itu ada untuk manusia, sehingga masyarakat mengharapkan kemanfaatan dari pelaksanaan atau penegakan hukum. Jangan sampai terjadi

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 95.



dalam pelaksanaannya atau penegakan hukum itu timbul keresahan dalam kehidupan masyarakat.<sup>29</sup>

Peneliti menggunakan teori pertimbangan hakim ini dalam rangka untuk membahas dan menganalisis dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023. Dalam hal ini pertimbangan hakim sangatlah penting karena sebagai perwujudan untuk nilai nilai dari putusan hakim yang mengandung kepastian hukum, keadilan dan juga kemanfaatan bagi para pencari keadilan ,dengan demikian kecermatan,baik serta ketelitian sangatlah penting dalam pertimbangan hakim.

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah jalan atau langkah atau kegiatan dalam informasi sehingga memperoleh data agar bisa diolah dan di analisis.<sup>30</sup> Maka metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini merupakan penelitian Normatif . Penelitian Normatif ialah dimana penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau dat sekunder. Berdasarkan pengertian penelitian Normatif itu sendiri, maka penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif karena penulis mengguakan bahan-bahan kepustakaan sebagai data utama untuk menganalisis kasus dan tidak melakuan penelitian di lapangan.dikatakan demikian karena

---

<sup>29</sup> Mukti Arto, *Op.Cit*, hlm. 35.

<sup>30</sup> Syafirda Hafni Hahir, *Metodologi Penelitian*, Cet. 1 (Bantul-Jogjakarta : KBM Indonesia, 2021), hlm. 5.

penelitian ini menggunakan data penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>31</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

### a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) adalah metode yang melibatkan pemeriksaan dan analisis menyeluruh terhadap semua undang-undang dan peraturan yang relevan dengan isu hukum yang sedang dipertimbangkan. Dalam pendekatan perundang-undangan ini, peneliti perlu memahami hierarki dan prinsip-prinsip dasar dalam sistem peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan definisi dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004, peraturan perundang-undangan adalah aturan yang dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan bersifat mengikat bagi semua orang. Dari definisi ini, dapat disimpulkan bahwa "statute" merujuk kepada legislasi dan regulasi. Dengan demikian, pendekatan perundang-undangan dapat diartikan sebagai pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi sebagai landasan.

### b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah metode yang melibatkan penelusuran terhadap kasus-kasus yang terkait dengan permasalahan yang

---

<sup>31</sup> Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Cet.1 (Pasuruan : CV. Penerbit Qiara Media, 2021), hlm. 30.

sedang dihadapi, yang telah diputuskan oleh pengadilan dan memiliki kekuatan hukum yang final.<sup>32</sup>

Dalam penulisan skripsi ini peneliti mengambil Kasus Mengenai Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Sebidang Tanah ( Analisis Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 Pk/Pdt/2023 ).

c. Pendekatan Analisis (*Analytical Approach*)

Pendekatan Analitik bertujuan untuk memahami makna yang terkandung dalam penggunaan istilah dalam peraturan dan undang-undang secara konseptual, serta untuk mengamati implementasi dalam praktik dan berbagai keputusan hukum. Pendekatan ini melibatkan dua tahapan. Pertama, dilakukan pencarian interpretasi baru yang terkait dengan peraturan hukum yang relevan. Selanjutnya, dilakukan pengujian terhadap beberapa istilah hukum tersebut dalam praktik melalui analisis putusan hukum.<sup>33</sup>

### 3. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari bahan sekunder. Bahan sekunder merujuk pada materi yang diakses oleh peneliti secara tidak langsung dari objeknya, melainkan melalui sumber lain seperti literatur tertulis atau lisan. Contohnya adalah buku, teks, jurnal, majalah,

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 58-59.

<sup>33</sup> Alvi Syahrin, "Metode Penelitian Hukum Dan Sistematika Penulisan Disertasi Ilmu Hukum", Diakses dari <http://alviprofdr.blogspot.com/2019/03/metode-penelitian-hukum-dan-sistematika.html?m=1> Pada 6 September 2023, Pukul 21.30 WIB.

koran, dokumen, peraturan perundang-undangan, dan lain sebagainya.<sup>34</sup> Peneliti menggunakan tiga macam sumber bahan hukum, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang sifatnya mengikat.<sup>35</sup> Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 176 pk/pdt/2023
- 2) Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2251K/Pdt/2022
- 3) Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 62/Pdt/2019/PT AMB
- 4) putusan Pengadilan Negeri Masohi Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Msh
- 5) Kitab undang-undang hukum perdata

b. Bahan Hukum Sekunder adalah sumber yang memberikan penjelasan atau analisis tentang bahan hukum primer seperti buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah, dan sejenisnya yang berkaitan dengan topik yang akan dibahas.

c. Bahan hukum tersier adalah materi yang memberikan panduan dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.<sup>36</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan bahan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan proses mengumpulkan informasi yang relevan dengan penelitian dari berbagai sumber seperti buku, jurnal ilmiah,

---

<sup>34</sup>Nur Solikin, *Op.Cit.*, hlm. 119.

<sup>35</sup> Muhamad Siddiq Armia, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*, (Banda Aceh : Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, 2022), hlm. 12.

<sup>36</sup> *Ibid.*

literatur, dan publikasi lainnya yang dianggap sebagai sumber penelitian yang berharga bagi peneliti.<sup>37</sup>

## **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini, analisis bahan hukum menggunakan metode analisis deskriptif yang mengacu pada pemahaman menyeluruh terhadap berbagai aspek untuk mengeksplorasi hubungan antara setiap aspek sehingga dapat memberikan gambaran menyeluruh yang diperlukan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian.<sup>38</sup>

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Penelitian ini menerapkan metode deduktif dalam penarikan kesimpulan. Deduktif adalah suatu pendekatan berfikir yang menghasilkan kesimpulan umum dari premis atau informasi yang bersifat spesifik, di mana kesimpulan ditarik dari hal-hal yang spesifik tersebut menuju pada kesimpulan yang umum atau universal.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Maklonia Meling Moto, "Pengaruh Penggunaan Media Pembelajaran Dalam Dunia Pendidikan", 2019, **Indonesian Journal Of Primary Education**, Vol. 3, No. 1, hlm. 20. Salatiga : Universitas Kristen Satya Wacana.

<sup>38</sup> Nur Solikin, *Op.Cit.*, hlm. 134.

<sup>39</sup> Burhanuddin salam, *Logika Formal\_Filsafat Berpikir*, (Jakarta: PT. Bina Aksara, 1988), hlm. 72.

## **H. Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat bab), berikut adalah sistematika dalam penulisan penelitian ini, yakni:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini membuat pendahuluan mengenai latar belakang; rumusan masalah; tujuan penelitian; manfaat penelitian; ruang lingkup penelitian; kerangka teori; metode penelitian; dan sistematika penelitian.

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini memuat tinjauan pustaka yang akan diuraikan tentang materi dan teori yang berkaitan dengan judul dan masalah yang akan diteliti yang meliputi tinjauan umum tentang penyelesaian sengketa, tinjauan umum mengenai wanprestasi, dan tinjauan umum tentang perjanjian.

### **BAB III: PEMBAHASAN**

Bab ini penulis akan menjawab dan membahas mengenai permasalahan dalam penelitian yang diangkat dalam rumusan masalah berdasarkan latar belakang yang diuraikan.

### **BAB IV: PENUTUP**

Bab ini berisikan tentang kesimpulan atas pembahasan dan saran-saran dari peneliti terhadap kajian dan analisis dari penelitian ini. Kesimpulan mencakup inti dari pembahasan ini, dan saran sebagai upaya pemecahan dari permasalahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Abdu Kadir Muhammad. 2011. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.

Mukti Arto. 2004. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. cet.5. Yogyakarta: Pusataka pelajar.

Muhammad siqiq armia. 2022. *Penentuan Metode dan Penelitian Hukum*. Banda Aceh: Lembaga kajian konstitusi Indonesia

Nur Solikin. 2021 . *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Cet.1. Pasuruan:CV penerbit Qiara Media.

Ridwan Nurdin. 2010. *Fiqh Muamalah: Sejarah Hukum Dan Perkembanganny*). Cet. 1. Banda Aceh: PeNA

R.subekti. 2014. *Aneka perjanjian*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

R.Soeroso. 2010. *Perjanjian dibawah tangan*. Jakarta:Sinar Grafika.

Salim H.S, Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih. 2014. *Perancangan Kontrak dan Memorandum Of Understanding (MuO)*. Jakarta:Sinar grafika.

Setiawan, R. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung:Bina cipta.

Syafirda Hafni Hahir. 2021. *Metodologi Penelitian*. Cet.1. Bantul-jogjakarta:KBM Indonesia.

Syahmin AK. 2006. *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: RjaGrafindo persada.

Wirjono Prodjodikoro. 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju

## **B. Jurnal**

Arsy Shakila Dewi. 2021. "Pengaruh Penggunaan Website Brisik.Id Terhadap Peningkatan Aktivitas Jurnalistik Kontributor" . *Jurnal Komunika*, Vol.17, No.2. Medan : Talenta Publisher.

Angeline, A. G. 2016. " Analisa Akibat Hukum Wanprstasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan". *Syntax Literate:Jurnal Ilmiah Indonesia* vol.8, 4066. Jakarta Barat : Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.

Ary Kristiyani. 2014. "Model Penalaran Penulisan Artikel Ilmiah Mahasiswa Program Studi PBSI FBS UNY". *Jurnal Diksi*, Vol. 22, No. 2. Depok : Fakultas Bahasa dan Seni Universitas Negeri Yogyakarta.

Costa, D. d. 2016. "Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah". *Lex Et Societatis*. , Vol. IV, No. 2. Manado : Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi.

Maklonia Meling Moto. 2019. "Pengaruh penggunaan media pembelajaran dalam dunia pendidikan." *indoneisan journal of primary education*, Vol. 3, No. 1. Salatiga : Universitas Kristen Satya Wacana

Sekar Mas Murti Ningrum, H. B. 2016. "Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah ( Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 439 K/Pdt/2013)". *Diponegoro Law Journal*, 1-3. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro



### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **D. Skripsi**

Fatkhianti. 2016. " *Penyelesaian wanprestasi sewa menyewa tanah pada industri batu bata di kecamatan baitussalam ditinjau menurut hukum islam,*" Skripsi Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh. Aceh.

Adila Saifuri Handini. 2023. " *Analisis Terhadap Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan (Studi Putusan Nomor 299/Pdt.G/2021/Pn Mtr).*" Skripsi Fakultas Hukum Universitas Mataram. Mataram.

### **E. Internet**

Alvi Syahrin, "Metode Penelitian Hukum Dan Sistematika Penulisan Disertasi Ilmu Hukum", Diakses dari <http://alviprofdi.blogspot.com/2019/03/metode-penelitian-hukum-dan-sistematika.html?m=1> Pada 6 September 2023, Pukul 21.30 WIB.

Edomodo.id."Contoh Manfaat Penelitian-Skripsi,Proposal dan Karya Ilmiah" Diakses dari <https://edomodo.id/> pada 8 September 2023, Pukul 14.30 WIB.

Jurnal Hukum Ku."Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dan Bentuk Pertanggung Jawaban Secara Perdata" Diakses dari <https://jurnalhukumku.wordpress.com/> pada 8 September 2023, Pukul 16.00 WIB.

**F. Putusan Pengadilan**

Mahkamah Agung. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 176 Pk/Pdt/2023

Mahkamah Agung. Putusan Kasasi Nomor 2251 K/Pdt/2022

Pengadilan Tinggi Ambon. Putusan Banding Nomor 62/Pdt/2019/PT AMB.

Pengadilan Negeri Masohi. Putusan Nomor 11/Pdt.G/2019/PN.Msh.