

## Analisis Yuridis Terhadap Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1065/PDT/2023/PT DKI Terkait Sengketa Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa

Fathimathuz Zachra De Chaniago<sup>1</sup> Feny Bobbyanti<sup>2</sup> Muhammad Najib<sup>3</sup>

Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia<sup>1,2,3</sup>

Email: [fathimathuz.205230300@stu.untar.ac.id](mailto:fathimathuz.205230300@stu.untar.ac.id)<sup>1</sup> [feny.205230199@stu.untar.ac.id](mailto:feny.205230199@stu.untar.ac.id)<sup>2</sup> [muhammad.205220362@stu.untar.ac.id](mailto:muhammad.205220362@stu.untar.ac.id)<sup>3</sup>

### Abstrak

Perjanjian sewa menyewa merupakan kontrak hukum yang mengatur hak dan kewajiban penyewa serta pemberi sewa dalam penggunaan properti dengan pembayaran sewa. Kasus sengketa sewa menyewa pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1065/Pdt/2023/PT DKI mengilustrasikan penerapan hukum kontrak dalam praktik, khususnya terkait wanprestasi pembayaran sewa oleh pihak tergugat. Pengadilan menolak dalih *force majeure* akibat pandemi COVID-19 karena penggugat telah memberikan relaksasi berupa pembebasan dan diskon sewa. Putusan ini menegaskan bahwa validitas perjanjian dan kewajiban kontraktual harus dipenuhi sesuai ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata, serta bahwa wanprestasi dapat menimbulkan hak ganti kerugian berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Pendekatan normatif dalam putusan ini selaras dengan teori Hans Kelsen yang memisahkan hukum dari moralitas, menegaskan hukum sebagai sistem norma yang sah dan formal. Pengadilan hanya mengabulkan tuntutan yang didukung bukti kuat, menolak klaim bunga dan biaya lain tanpa dasar pembuktian. Kasus ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dan penerapan norma hukum secara sistematis dalam sengketa sewa menyewa, sekaligus menampilkan peran pengadilan sebagai penegak hukum yang objektif dan adil dalam konteks hukum perdata Indonesia.

**Kata Kunci:** Perjanjian Sewa Menyewa, Wanprestasi, Sengketa

### Abstract

*A lease agreement is a legal contract that regulates the rights and obligations of the lessee and the lessor in the use of property with rental payments. The lease settlement case in the DKI Jakarta High Court Decision Number 1065/Pdt/2023/PT DKI illustrates the application of contract law in practice, especially regarding the defendant's default on rent payments. The court rejected the *force majeure* argument due to the COVID-19 pandemic because the plaintiff had provided relief in the form of exemptions and rent discounts. This decision confirms that the validity of the agreement and contractual obligations must be fulfilled in accordance with the provisions of Article 1320 and Article 1338 of the Civil Code, and that default can give rise to the right to compensation under Article 1243 of the Civil Code. The normative approach in this decision is in line with Hans Kelsen's theory that separates law from morality, emphasizing law as a system of legitimate and formal norms. The court only grants claims supported by strong evidence, rejecting claims for interest and other costs without a basis for proof. This case emphasizes the importance of legal certainty and legal norms systematically in enforcing lease law, while also demonstrating the role of the courts as objective and fair law enforcers in the context of Indonesian civil law.*

**Keywords:** Lease Agreement, Default, Dispute



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

### PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu bentuk kontrak hukum yang melibatkan dua pihak, yakni penyewa dan pemberi sewa, yang sepakat untuk menukar hak penggunaan suatu properti atau barang dengan pembayaran sewa. Konsep ini menciptakan sebuah hubungan kontraktual yang kompleks, di mana hak dan kewajiban masing-masing pihak diatur oleh

hukum yang berlaku. Implikasi hukum dalam perjanjian sewa menyewa memiliki peran sentral dalam memberikan dasar hukum yang mengatur dan melindungi kedua belah pihak. Perjanjian sewa menyewa mencakup sejumlah aspek yang memerlukan ketelitian dalam penanganan hukum. Pertama, hak dan tanggung jawab penyewa dan pemberi sewa menjadi titik fokus penting. Hak penyewa untuk menikmati dan menggunakan properti dengan aman dan nyaman harus diimbangi dengan tanggung jawab pemberi sewa untuk menjaga dan memelihara properti tersebut.<sup>1</sup>

Salah satu contoh konkret dari permasalahan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1065/PDT/2023/PT DKI, yang mengadili sengketa antara PT Makmur Jaya Serasi selaku penggugat dan PT Terang Indah Alpha sebagai tergugat. Sengketa ini berangkat dari wanprestasi tergugat yang tidak membayar kewajiban sewa sesuai perjanjian. Menariknya, dalam perkara ini, tergugat berdalih bahwa ketidakmampuannya dalam membayar sewa terjadi akibat *force majeure*, yakni kondisi luar biasa yang tidak dapat diprediksi dan berada di luar kendalinya, yakni pandemi COVID-19. Pengadilan dalam putusannya menolak dalih tersebut dan menegaskan bahwa *force majeure* tidak terbukti karena selama masa pandemi penggugat telah memberikan relaksasi berupa pembebasan dan diskon sewa. Selain itu, majelis hakim juga menolak beberapa petitum lain yang diajukan oleh penggugat, seperti permintaan bunga dan biaya pembongkaran, karena tidak disertai bukti yang cukup. Putusan ini pada akhirnya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebelumnya, yang hanya mengabulkan sebagian gugatan berdasarkan pembuktian formil dan substansi perjanjian yang sah.

Pendekatan normatif yang digunakan dalam putusan ini sejalan dengan prinsip-prinsip dalam teori Hans Kelsen. Dalam karyanya yang mendasar, Hans Kelsen menegaskan bahwa hukum adalah sebuah sistem norma yang sah karena dibentuk dan ditegakkan melalui prosedur yang telah ditetapkan, bukan semata-mata berdasarkan pertimbangan moral atau keadilan transendental. Menurut Hans Kelsen, validitas suatu norma hukum tidak bergantung pada apakah aturan tersebut dianggap "adil" secara moral, melainkan pada apakah norma itu berasal dari sumber yang sah dan telah melalui proses pembentukan hukum yang tepat. Dengan demikian, hukum dipandang sebagai "*a coercive order*" yang menata kehidupan sosial melalui struktur norma yang hierarkis dan terintegrasi, sehingga menciptakan kepastian hukum dan ketertiban sosial.<sup>2</sup> Selaras dengan pemikiran Hans Kelsen, W. Friedmann dalam bukunya "*Legal Theory*" juga menggarisbawahi bahwa pendekatan normatif dalam sistem hukum modern menekankan pada pemisahan antara hukum sebagai "*normative science*" dan aspek moral atau nilai subjektif. Hal ini memperkuat pandangan Kelsen bahwa hukum harus dilihat sebagai aturan normatif yang tidak terpengaruh oleh pertimbangan moral atau ideologis tertentu. Dengan kata lain, hukum berfungsi sebagai alat pengatur kehidupan sosial tanpa memihak pada keadilan secara absolut atau molaritas tertentu.<sup>3</sup>

Dalam konteks sengketa sewa ini, pengadilan mengambil keputusan dengan menitikberatkan pada penerapan norma-norma hukum yang berlaku misalnya keabsahan perjanjian sewa dan pengalihan sewa, serta mekanisme penghitungan kewajiban pembayaran tanpa mengaburkan batas antara norma hukum dan penilaian moral. Pendekatan ini mencerminkan prinsip Hans Kelsen bahwa hukum harus dipahami secara normatif, yakni sebagai seperangkat aturan yang memiliki kekuatan mengikat melalui mekanisme paksaan (*coercive order*) yang telah diatur secara formal. Keputusan pengadilan yang menolak klaim tambahan (seperti biaya pembongkaran dan bunga) karena tidak didukung bukti yang kuat,

<sup>1</sup> Hasanah, A. N. (2024). Implikasi Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 57-62.

<sup>2</sup> Asshiddiqie, J., & Safa'at, M. A. (2006). *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.

<sup>3</sup> Friedmann, W. (1960). *Legal Theory*. Stevens & Sons London.

menegaskan bahwa evaluasi terhadap kewajiban kontraktual harus berdasar pada struktur normatif yang telah ditetapkan, bukan pada penilaian subjektif mengenai keadilan. Dengan demikian, kasus ini tidak hanya memberikan gambaran tentang penerapan hukum kontrak dalam praktik, tetapi juga mengilustrasikan bagaimana prinsip-prinsip hukum menurut Hans Kelsen yaitu pemisahan antara hukum dan moral, serta pentingnya validitas norma berdasarkan prosedur dapat diaplikasikan untuk menjaga kestabilan hubungan hukum dan ketertiban dalam masyarakat. Integrasi pendekatan normatif ini menjadi kerangka teoritis yang kuat untuk menganalisis sengketa sewa menyewa, sekaligus menegaskan bahwa keabsahan dan penerapan hukum merupakan proses yang bersifat formal dan sistematis dalam rangka menciptakan kepastian hukum.

### Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan hukum terhadap sengketa yang dihadapi oleh para pihak dalam perkara Nomor 1065/Pdt/2023/PT DKI?
2. Apakah terdapat kesalahan prosedural atau substantif dalam proses persidangan yang mempengaruhi putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan tinggi dalam kasus ini?

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan penelitian hukum yang berfokus pada norma-norma hukum positif yang berlaku, khususnya peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, asas-asas hukum, dan putusan pengadilan yang relevan.<sup>4</sup> Metode ini digunakan untuk mengkaji penerapan hukum secara sistematis dalam menyelesaikan sengketa antara para pihak sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1065/Pdt/2023/PT DKI.

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### Penerapan Hukum terhadap Sengketa dalam Putusan Nomor 1065/Pdt/2023/PT DKI

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1065/Pdt/2023/PT DKI menjadi salah satu contoh konkret penerapan hukum perdata dalam perkara sengketa perjanjian sewa menyewa di Indonesia. Dalam putusan ini, para pihak yang bersengketa adalah PT Makmur Jaya Serasi sebagai Penggugat dan PT Terang Indah Alpha sebagai Tergugat. Sengketa bermula dari tidak dilaksanakannya kewajiban pembayaran sewa oleh Tergugat sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Sewa No: 011/LA/MOI-LGL/IV/2019 dan Perjanjian Pengalihan Sewa No: 002/PP/MOI-LGL/VIII/2019. Dalam gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan kemudian diperiksa di tingkat banding, muncul berbagai isu hukum, termasuk validitas perjanjian, wanprestasi, dalih *force majeure*, serta mekanisme penghitungan kewajiban pembayaran. Penerapan hukum oleh Pengadilan Tinggi dalam perkara ini memperlihatkan bagaimana asas-asas hukum perdata, terutama dalam bidang kontrak, diberlakukan secara konsisten. Dalam konteks perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdata menjadi dasar utama yang mengatur syarat sah suatu perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>5</sup> Dalam perkara ini, tidak terdapat perdebatan mengenai keabsahan perjanjian, sehingga syarat-syarat dalam Pasal 1320 dinyatakan terpenuhi. Lebih lanjut, Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>6</sup> Ini mencerminkan prinsip *pacta sunt servanda* yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan isi perjanjian sebagaimana telah disepakati.

<sup>4</sup> Soekanto, S. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia.

<sup>5</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>6</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pengadilan secara tegas menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi karena lalai membayar kewajiban sewa sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Penerapan Pasal 1243 KUHPerdara menjadi dasar bagi penilaian bahwa kelalaian tersebut menimbulkan hak bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian.<sup>7</sup> Pasal ini menyebutkan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan hanya dapat dituntut apabila debitur tetap lalai melaksanakan perikatan tersebut. Dalam perkara ini, Tergugat telah diberi kesempatan dan tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajiban pembayarannya, sehingga unsur wanprestasi pun terbukti. Salah satu pembelaan utama yang diajukan oleh Tergugat adalah keberadaan *force majeure* atau keadaan memaksa yang menyebabkan ia tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Tergugat mengklaim bahwa pandemi COVID-19 menyebabkan gangguan finansial yang membuat pembayaran sewa tidak dapat dilakukan. Namun demikian, dalih ini ditolak oleh pengadilan. Hal ini sejalan dengan doktrin *force majeure* dalam hukum perdata Indonesia, yang tidak secara eksplisit diatur dalam KUHPerdara namun secara umum dipahami sebagai kondisi luar biasa yang menghalangi pelaksanaan perjanjian dan tidak dapat diprediksi serta tidak dapat dihindari oleh para pihak.

Dalam doktrin hukum, *force majeure* dapat membebaskan pihak dari kewajiban perjanjian apabila benar-benar terbukti memenuhi syarat-syarat tersebut. Namun dalam perkara ini, Penggugat telah memberikan bentuk relaksasi, seperti pembebasan sewa selama Maret-April 2020 dan potongan sebesar 50% pada Mei-September 2020. Dengan demikian, dalih *force majeure* tidak lagi relevan karena Penggugat telah melakukan langkah-langkah konkret untuk meringankan beban Tergugat selama masa pandemi. Hal ini menunjukkan bahwa pembebasan atau pengurangan kewajiban karena *force majeure* tidak dapat digunakan secara sembarangan dan tetap harus berdasarkan bukti konkret dan pertimbangan hukum yang objektif. Penerapan hukum oleh pengadilan dalam perkara ini juga mencerminkan pendekatan normatif sebagaimana dijelaskan dalam teori hukum Hans Kelsen. Dalam pandangan Hans Kelsen, hukum harus dipahami sebagai sistem norma yang berlaku karena telah ditetapkan melalui prosedur yang sah. Hukum menurut Hans Kelsen bukanlah alat untuk mewujudkan keadilan moral, melainkan suatu tatanan normatif yang bersifat formal dan hierarkis.<sup>8</sup> Dalam perkara ini, pengadilan tidak mempertimbangkan kondisi ekonomi subjektif yang dialami oleh Tergugat, melainkan hanya menilai apakah tindakan Tergugat melanggar norma hukum positif yang berlaku. Dengan begitu, keputusan pengadilan tetap berpijak pada validitas norma hukum dan bukan pada penilaian moralitas atau belas kasihan.

Lebih lanjut, pengadilan juga mempertimbangkan petitum lainnya secara selektif berdasarkan pembuktian yang diajukan. Petitum mengenai bunga 5%, sita jaminan atas aset Tergugat, serta biaya pembongkaran ditolak karena tidak didukung oleh bukti yang kuat dan tidak diperjanjikan secara eksplisit dalam perjanjian. Sikap kehati-hatian ini mencerminkan asas pembuktian dalam hukum acara perdata, yakni *actor incumbit onus probandi* (siapa yang mendalilkan, dia yang harus membuktikan). Hal ini juga mencerminkan prinsip kejelasan dan kepastian hukum, karena pengadilan hanya mengabulkan tuntutan yang dapat dibuktikan dan memiliki dasar hukum yang jelas.<sup>9</sup> Dalam perspektif teori hukum W. Friedmann, pendekatan yang diambil pengadilan dalam perkara ini memperlihatkan pemisahan yang jelas antara hukum sebagai sistem normatif dengan nilai-nilai moral atau ideologis. Friedmann menegaskan bahwa hukum modern tidak dapat dilebur dengan moralitas karena keduanya memiliki fungsi dan struktur yang berbeda. Pengadilan dalam putusan ini tidak terjebak dalam penilaian subjektif mengenai kondisi tergugat, melainkan berpegang pada norma hukum yang berlaku.

<sup>7</sup> Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>8</sup> Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti.

<sup>9</sup> Santoso, L. (2012). *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan & Penerapan Perjanjian Kontrak*. Cakrawala.



Dengan demikian, fungsi pengadilan sebagai institusi penegak hukum dapat berjalan secara objektif dan adil sesuai dengan kerangka normatif sistem hukum Indonesia.

Salah satu aspek menarik dari putusan ini adalah bagaimana pengadilan mempertimbangkan seluruh rangkaian hubungan kontraktual para pihak, termasuk keberadaan Perjanjian Pengalihan Sewa. Dalam praktik, perjanjian semacam ini sering menimbulkan perdebatan mengenai siapa yang bertanggung jawab apabila terjadi pelanggaran. Dalam perkara ini, pengadilan tidak memisahkan antara kewajiban yang timbul dari perjanjian utama dan pengalihan, melainkan menilai secara keseluruhan sebagai satu kesatuan yang melahirkan tanggung jawab hukum terhadap pihak yang melalaikan kewajiban. Dengan segala pertimbangan tersebut, penerapan hukum dalam perkara ini menunjukkan bahwa pengadilan mengedepankan prinsip *legal certainty* (kepastian hukum), *pacta sunt servanda* (perjanjian wajib dihormati), dan keadilan prosedural.<sup>10</sup> Putusan yang menguatkan putusan tingkat pertama juga menunjukkan bahwa proses peradilan berjalan secara konsisten dan tidak terdapat kekeliruan dalam penilaian fakta dan penerapan hukum oleh Pengadilan Negeri. Hal ini memperkuat keyakinan bahwa hukum perdata Indonesia, dalam hal perjanjian sewa menyewa, mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif apabila norma-norma yang ada diterapkan secara konsisten. Secara keseluruhan, penerapan hukum oleh pengadilan dalam perkara Nomor 1065/Pdt/2023/PT DKI memberikan gambaran utuh tentang bagaimana sistem hukum perdata bekerja dalam menyelesaikan sengketa kontraktual. Pengadilan tidak hanya memeriksa keabsahan perjanjian dan pembuktian wanprestasi, tetapi juga menilai secara cermat alasan pembelaan, keberadaan kerugian yang dibuktikan, dan batas kewenangan hakim dalam mengabulkan atau menolak petitum. Melalui pendekatan normatif dan penilaian berdasarkan prinsip hukum positif, putusan ini menjadi cerminan nyata bagaimana hukum dapat berfungsi sebagai sarana untuk menciptakan kepastian, keadilan, dan ketertiban dalam masyarakat.

### **Analisis Prosedural atau Substantif Dalam Proses Persidangan yang Mempengaruhi Putusan yang Dijatuhkan oleh Pengadilan Tinggi**

Dalam menelaah apakah terdapat kesalahan prosedural atau substantif dalam proses persidangan perkara Nomor 1065/Pdt/2023/PT DKI, penting untuk memisahkan antara dua aspek mendasar dalam penilaian hukum: prosedur yudisial (*due process*) dan substansi hukum (penerapan norma). Berdasarkan hasil telaah terhadap dokumen putusan tersebut, tidak ditemukan adanya pelanggaran terhadap prosedur hukum acara perdata yang signifikan, sebagaimana diatur dalam HIR maupun ketentuan teknis peradilan lainnya. Proses hukum berjalan dalam kerangka yang sah, mulai dari pengajuan gugatan oleh penggugat, pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, hingga keberlanjutan ke tingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta atas permohonan tergugat. Secara prosedural, baik akta permohonan banding, memori banding, maupun kontra memori banding telah diajukan dalam tenggat waktu yang ditentukan oleh undang-undang. Dokumen-dokumen tersebut juga tercatat dan diperiksa sebagaimana mestinya oleh majelis hakim. Hal ini menunjukkan bahwa proses formil dari permohonan banding telah terpenuhi. Tidak terdapat indikasi bahwa salah satu pihak dirugikan secara prosedural, misalnya karena tidak diberi kesempatan membela diri, tidak mendapat pemberitahuan proses, atau pengabaian terhadap bukti yang sah. Bahkan, sebagaimana tercatat dalam putusan, para pihak diberikan hak dan kesempatan untuk membaca berkas banding serta menyampaikan pendapat hukumnya.

Dari segi substansi hukum, pendekatan yang digunakan majelis hakim bersifat konsisten dan berbasis pada norma hukum positif, terutama Pasal 1243 KUHPerdata tentang wanprestasi

<sup>10</sup> Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Kencana Jakarta.

serta Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kekuatan mengikat dari suatu perjanjian. Permohonan banding dari tergugat (sebagai pembanding) berfokus pada dalih *force majeure* akibat pandemi COVID-19, serta perhitungan kembali jumlah kewajiban setelah dikurangi dengan nilai deposit. Namun majelis hakim menolak alasan tersebut karena tidak didukung bukti yang kuat dan karena penggugat telah memberikan relaksasi berupa diskon dan pembebasan sebagian sewa. Dengan demikian, pembanding tetap dianggap melakukan wanprestasi. Penilaian substansial dalam perkara ini dapat dikatakan tidak menyimpang dari asas dan teori hukum yang berlaku. Majelis hakim tidak mengadopsi pembelaan berdasarkan keadaan memaksa karena melihat bahwa fakta-fakta empiris justru menunjukkan adanya kemudahan yang diberikan oleh pihak penggugat, bukan kondisi yang membuat tergugat secara mutlak tidak mampu membayar. Ini memperlihatkan bahwa dalih *force majeure* tidak serta-merta dapat digunakan sebagai bentuk pengecualian terhadap pelaksanaan kewajiban hukum, sebagaimana ditegaskan dalam doktrin umum hukum kontrak.

Lebih lanjut, tidak terdapat kekeliruan dalam penerapan norma hukum (*error in iudicando*) yang dapat merugikan salah satu pihak.<sup>11</sup> Majelis hakim dengan tepat membedakan antara petitum yang dapat dibuktikan secara hukum dan yang tidak, seperti dalam penolakan terhadap bunga 5% yang tidak diperjanjikan, biaya pembongkaran yang tidak dapat dibuktikan secara kuantitatif, serta sita jaminan yang tidak memiliki dasar hukum cukup karena tidak ada bukti pengalihan atau pengancaman hak milik. Penolakan ini memperlihatkan kecermatan hakim dalam membatasi kewenangannya hanya pada apa yang dapat dibuktikan secara sah, sesuai dengan asas "*iudex non calculat*" dan "*actor incumbit probatio*" (pembuktian berada di tangan pihak yang mendalilkan).<sup>12</sup> Namun, perlu dicatat bahwa substansi pertimbangan hakim tidak memuat kajian mendalam tentang kelayakan perhitungan kewajiban finansial tergugat setelah dikurangkan dengan deposit. Meskipun ini tidak serta-merta menjadi kekeliruan hukum, bisa dikatakan sebagai kelemahan dalam pertimbangan argumentatif (*argumentative deficiency*), bukan kekeliruan substantif dalam norma. Majelis hakim memilih untuk mengadopsi sepenuhnya pertimbangan dari tingkat pertama tanpa menambahkan rasionalisasi baru secara mendalam, sesuatu yang lazim dilakukan dalam praktik peradilan tingkat banding untuk efisiensi waktu dan konsistensi keputusan.<sup>13</sup>

Dari sisi yurisprudensi dan teori hukum, pendekatan yang diambil hakim sejalan dengan prinsip *legal positivism* yang diteorikan oleh Hans Kelsen, yaitu menempatkan validitas hukum bukan pada muatan moralnya, melainkan pada keabsahan normatif dan prosedural. Hakim tidak tergoda untuk mempertimbangkan dalih moral, seperti "kondisi keuangan akibat pandemi", tetapi tetap konsisten pada struktur normatif. Ini juga sejalan dengan pandangan W. Friedmann yang menekankan pemisahan antara hukum sebagai ilmu normatif dan pertimbangan ideologis atau empatik. Dalam konteks ini, pengadilan berhasil menjaga posisi netralnya sebagai penafsir dan penegak hukum secara objektif. Dengan mempertimbangkan keseluruhan proses dan substansi putusan, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat kesalahan prosedural maupun substansi hukum yang mempengaruhi keabsahan atau keadilan dari putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini. Proses persidangan berjalan sesuai hukum acara yang berlaku, pertimbangan hakim didasarkan pada norma hukum yang sah, dan putusan dijatuhkan dengan memperhatikan asas-asas umum hukum perdata, termasuk asas kepastian hukum, keseimbangan hak dan kewajiban, dan itikad baik. Oleh karena itu, putusan tersebut dapat dipandang sebagai putusan yang sah secara hukum, rasional secara yuridis, dan berfungsi menjaga integritas sistem hukum kontrak di Indonesia.

<sup>11</sup> Widjaja, G. (2006). *Seri Aspek Dalam Hukum Bisnis*. Prenada Media.

<sup>12</sup> Harahap, Y. (1982). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni.

<sup>13</sup> Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.

## KESIMPULAN

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 1065/Pdt/2023/PT DKI menunjukkan penerapan konsisten hukum perdata dalam sengketa sewa menyewa antara PT Makmur Jaya Serasi dan PT Terang Indah Alpha. Tergugat dinyatakan wanprestasi karena lalai membayar sewa meski telah diberikan keringanan selama pandemi. Dalih *force majeure* ditolak karena tidak memenuhi syarat hukum. Putusan ini mencerminkan pendekatan normatif berdasarkan *asas pacta sunt servanda*, *legal certainty*, dan prinsip pembuktian yang ketat. Pengadilan menilai tanggung jawab kontraktual secara menyeluruh dan objektif, menegaskan bahwa hukum perdata dapat menjadi sarana penyelesaian sengketa yang adil dan efektif. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menilai bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran sewa sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Dalam hal ini, pengadilan memutuskan bahwa Penggugat berhak untuk menerima ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat kelalaian Tergugat. Ganti rugi yang dimaksud tidak hanya mencakup nilai sewa yang belum dibayar, tetapi juga kerugian tambahan yang timbul akibat tindakan wanprestasi tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Asshiddiqie, J., & Safa'at, M. A. (2006). *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI.
- Friedmann, W. (1960). *Legal Theory*. Stevens & Sons London.
- Harahap, Y. (1982). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni.
- Hasanah, A. N. (2024). Implikasi Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 57-62.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Muhammad, A. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Santoso, L. (2012). *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan & Penerapan Perjanjian Kontrak*. Cakrawala.
- Soekanto, S. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia Jakarta.
- Subekti. (2014). *Aneka Perjanjian*. Citra Aditya Bakti.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Kencana Jakarta.
- Widjaja, G. (2006). *Seri Aspek Dalam Hukum Bisnis*. Prenada Media.