

**ANALISIS YURIDIS PERBEDAAN KUALIFIKASI HUKUM ANTARA
WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 1341/PDT.G/2022/PN.SBY)**



Dosen Pengampu:

Prof. Dr. Fifik Wiryani, S.H., M.Si, M.Hum
Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn

Disusun oleh

Putri Amalia Roida
202110110311332

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2025

ANALISIS YURIDIS PERBEDAAN KUALIFIKASI HUKUM ANTARA
WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR
1341/PDT.G/2022/PN.SBY)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:
PUTRI AMALIA ROIDA
NIM: 202110110311332

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
2025

112

**ANALISIS YURIDIS PERBEDAAN KUALIFIKASI HUKUM ANTARA
WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN
NOMOR 1341/PDT.G/2022/PN.SBY)**

Diajukan Oleh:


PUTRI AMALIA ROIDA

202110110311332

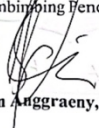
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 21 Oktober 2025

Pembimbing Utama,


Prof. Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum

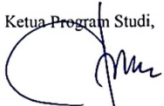
Pembimbing Pendamping,


Isdian Anggraeny, SH., MKn




Fifik Wiryani, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

PUTRI AMALIA ROIDA

202110110311332

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 21 Oktober 2025

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

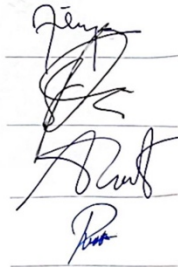
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Isdian Anggraeny, SH., MKn

Penguji I : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Penguji II : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Putri Amalia Roida

NIM : 202110110311332

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas akhir dengan judul: "ANALISIS YURIDIS PERBEDAAN KUALIFIKASI HUKUM ANTARA WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 1341/PDT.G/2022/PN.SBY)" adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir ini tidak terdapat karya ilmiah orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia tugas akhir ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh dibatalkan dan atau ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya

Malang, 19 Agustus 2025

Yang Menyatakan,



Putri Amalia Roida

ABSTRAKSI

Nama : Putri Amalia Roida

NIM : 202110110311332

Judul : ANALISIS YURIDIS PERBEDAAN KUALIFIKASI HUKUM ANTARA WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BANGUNAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 1341/PDT.G/2022/PN.SBY)”

Pembimbing : 1. Prof. Dr. Fifik Wiryani, S.H., M.Si, M.Hum

2. Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn

Fenomena terjadinya kekaburan dalam menentukan dasar gugatan apakah tergolong wanprestasi yang bersumber dari perjanjian, atau perbuatan melawan hukum yang bersifat lebih luas memang seringkali terjadi dalam sistem peradilan perdata di Indonesia. Fenomena terjadinya perbedaan kualifikasi hukum antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum terjadi dalam perjanjian sewa menyewa bangunan dalam Putusan Nomor 1341/Pdt.G/2022/PN.Sby. Kesalahan dalam mengkualifikasikan suatu perbuatan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama terkait beban pembuktian, besaran ganti rugi, serta akibat hukum bagi para pihak. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan doktrinal berdasarkan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur, dan analisis putusan pengadilan. Melalui pendekatan yuridis normatif, penulis akan mengkaji 2 (dua) rumusan masalah, yaitu: (1) Apa dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 1341/Pdt.G/2022/PN.Sby dalam mengkualifikasikan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum? dan (2) Apakah putusan tersebut telah mencerminkan ketepatan dalam mengkualifikasikan perbuatan Tergugat sebagai wanprestasi atau perbuatan melawan hukum?. Hasil penelitian menunjukkan bahwa majelis hakim mendasarkan pertimbangan pada Pasal 1365 KUHPperdata dan menilai tindakan Tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Namun, fakta perkara juga menunjukkan adanya unsur wanprestasi karena Tergugat tidak mengosongkan objek sewa setelah masa perjanjian berakhir. Berdasarkan analisis yang dilakukan oleh Penulis dengan menguraikan unsur Pasal 1313, 1234, 1320, 1338, dan 1243 KUHPperdata menunjukkan bahwasanya unsur wanprestasi telah terpenuhi. Sehingga dalam putusan tersebut sejatinya juga dapat dikualifikasikan sebagai putusan wanprestasi oleh hakim sebagai perwujudan asas peradilan cepat, sederhana, berbiaya ringan.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Perbuatan Melawan Hukum, Perjanjian Sewa Menyewa, Putusan Pengadilan, Wanprestasi.

ABSTRACTION

Name : Putri Amalia Roida
NIM : 202110110311332
Title : *JURIDICAL ANALYSIS OF THE LEGAL QUALIFICATION DIFFERENCES BETWEEN BREACH OF CONTRACT AND UNLAWFUL ACTS IN BUILDING LEASE AGREEMENTS (CASE STUDY OF DECISION NUMBER 1341/PDT.G/2022/PN.SBY)*
Adviser : 1. Prof. Dr. Fifik Wiryani, S.H., M.Si, M.Hum
2. Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn

The phenomenon of ambiguity in determining the legal basis of a claim, whether it constitutes a breach of contract arising from an agreement or an unlawful act with a broader scope, often occurs within the Indonesian civil judicial system. The difference in legal qualification between breach of contract and unlawful act is reflected in lease agreements, as exemplified in Decision Number 1341/Pdt.G/2022/PN.Sby. Errors in classifying an act may create legal uncertainty, particularly concerning the burden of proof, the amount of compensation, and the legal consequences for the parties involved. The research method used in this study is normative juridical with a doctrinal approach, based on a literature review of statutory regulations, legal literature, and court decisions. Through this normative juridical approach, the author examines two main issues: (1) What were the judges' considerations in Decision Number 1341/Pdt.G/2022/PN.Sby when classifying the defendant's conduct as an unlawful act, and (2) Whether the decision accurately reflects the proper qualification of the defendant's conduct as a breach of contract or an unlawful act. The results show that the panel of judges based their consideration on Article 1365 of the Indonesian Civil Code and found that the defendant's actions fulfilled the elements of an unlawful act. However, the facts of the case also indicate the presence of breach of contract elements, since the defendant failed to vacate the leased property after the expiration of the rental agreement. Based on the author's analysis of the elements contained in Articles 1313, 1234, 1320, 1338, and 1243 of the Civil Code, it can be concluded that the elements of breach of contract were fulfilled. Therefore, the decision may also be classified as a breach of contract case, representing the realization of the judicial principles of a fast, simple, and low-cost trial.

Keywords: *Breach of Contract, Court Decision, Lease Agreement, Legal Certainty, Unlawful Act.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang sebesar-besarnya penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas segala limpahan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis bisa sampai pada titik ini untuk menyelesaikan skripsi. Skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Perbedaan Kualifikasi Hukum Antara Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan (Studi Putusan Nomor 1341/Pdt.G/2022/Pn.Sby)” ini merupakan salah satu persyaratan untuk dapat dinyatakan lulus dari Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi kalangan pemerhati hukum. Selanjutnya, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada pihak-pihak yang telah mendukung dalam proses penyelesaian tugas akhir ini. Secara khusus ucapan terimakasih penulis haturkan kepada:

1. Terimakasih kepada kedua orang tua tercinta penulis, Ayah Anas Sulaiman yang sudah memberikan dukungan finansial, doa, cinta dan nasihat, Dan Ibu Wahyuningsih serta dukungan moral dan spiritual yang tak ternilai harganya, mendampingi setiap perjalanan penulis selama menimba ilmu hingga mencapai tahap akhir penyusunan tugas akhir;
2. Kepada Bapak Prof. Dr. H. Nazaruddin Malik, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang;
3. Kepada Bapak Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
4. Kepada Bapak Dr. Bayu Dwi Widdy Jatmiko, S.G., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
5. Kepada Ibu Ratri Novita Erdianti, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;

6. Kepada Bapak Said Noor Prasetyo, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
7. Kepada Ibu Cholidah, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
8. Kepada Ibu Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
9. Kepada Ibu Nur Putri Hidayah, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
10. Prof. Dr. Fifik Wiryani, S.H., M.Si, selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan yang sangat berarti selama proses penulisan skripsi ini.
11. Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn, selaku dosen pembimbing pendamping yang dengan penuh kesabaran memberikan koreksi dan saran konstruktif demi penyempurnaan karya ini.
12. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum dan Staf Adminstrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
13. Terimakasih kepada kepada seluruh keluarga besar dan sahabat yang senantiasa memberikan semangat, doa, dan dukungan yang tiada henti selama penulis menempuh pendidikan hingga menyelesaikan tugas akhir ini.

Malang, 14 Oktober 2025

Penulis,

Putri Amalia Roida

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	v
ABSTRAKSI	vi
ABSTRACTION.....	vii
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	xii
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan tentang Gugatan Perdata	18
B. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi	35
C. Tinjauan Umum tentang Perbuatan Melawan Hukum	37
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa	42
E. Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli	43
F. Tinjauan Umum tentang Teori Keadilan.....	46

BAB III PEMBAHASAN.....	51
A. Kerangka Perkara dalam Putusan Nomor 1341/Pdt.G/2022/PN.Sby	51
B. Dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 1341/Pdt.G/2022/PN.Sby dalam mengkualifikasikan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum	56
C. Analisis Putusan Nomor 1341/Pdt.G/2022/PN.Sby mengenai ketepatan dalam mengkualifikasikan perbuatan Tergugat sebagai wanprestasi atau perbuatan melawan hukum	79
BAB IV PENUTUP.....	100
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA.....	103



DAFTAR PUSTAKA

- Abdi Dharma, “Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Aktajualbeli Yang Menyimpang Dari Ketentuan Pp 24/1997(Studi Di Kec. Nurussalamkab. Aceh Timur),” *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)* 2 (2019)
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, 2015, Hal. 28
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Adji Samekto, *Tantangan Hakim Di Indonesia : Dari Penjaga Kepastian Hukum Menuju Pencipta Keadilan Berdasarkan Pancasila*, *Jurnal Ketatanegaraan*, Volume 004 September 2017
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah* (Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- Angela Christina Natalia Kaunang, Harl Stanly Muaja, dan Renny Nansy Koloay, “Citizen Lawsuit dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia”.
- A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta : Bina Aksara, 1987)

- Endang Hadrian dan Lukman Hakim, *Hukum Acara Perdata di Indonesia: Permasalahan Eksekusi dan Mediasi* (Jakarta: Penerbit DEEPUBLISH, 2020)
- Enjang Nursolih, “Analisis Penyusunan Surat Gugatan” *Jurnal Universitas Galuh* Vol 7, no. 1 (2019)
- Fauziah Lubis, *Analisis Asas Audi Et Alteram Partem Dalam Praktik Peradilan Perdata Di Indonesia*, *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal OF Law AND Social-Political Governance*, Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2025
- Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, “Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice Review* 3 (2020):
- Harun Al-Rasyid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 2003.
- Herlen Budiono, (2009). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- I Gusti Agung Ketut Bagus Wira Adi Putra, *Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) Dalam Gugatan Cerai Gugat Di Pengadilan Agama Badung*, *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol. 1, No. 2, 2020
- Indahsari, *Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma* | Volume 11 No. 1, September 2020
- I Putu Rasmadi, I ketut Tjukup, Nyoman A. Martana,” *Tuntutan Hak dalam Penegakan Hak Lingkungan (Enviromental Right)*, *Jurnal Hukum Acara Perdata*, Vol 2, No. 1, 2016.

Itok Dwi Kurniawan, dkk, "Menakar Efektivitas Penggunaan Class Action dalam Sengketa Perlindungan Konsumen", Jurnal Fakultas Hukum Universitas sebelas Maret, Surakarta.

Lilik Mulyadi, Tuntutan Provisionil dalam Hukum Acara Perdata pada Praktik Peradilan (Malang: Bayumedia Publishing, 2019)

Mariam Darus Badruzaman, et.al, Kompilasi Hukum Perikatan, Cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000

Mendi Cevitra, Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya, Unes Law Review, Vol. 6, No. 1, September 2023

Munir Fuady, "Perbuatan Melawan Hukum" (Mandar Maju, Bandung, 2005)

Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer), (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005),

Nurhafifah dan Rahmiati, Pertimbangan Hakim Dalam Penjatuhan Pidana Terkait Hal Yang Memberatkan Dan Meringankan Putusan, Kanun Jurnal Ilmu Hukum No. 66, Th. XVII (Agustus, 2015), pp. 341-362, hlm 360.

Ropaun Rambe, Hukum Acara Perdata Lengkap, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)

Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama), Cet. 1, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 84.

R.M. Suryodiningrat, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung. 2002

Salim PENGGUGAT.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008

Salim Hs, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003

Sudargo Gautama, "Hukum Perdata Internasional" (Gema Insani Press, Bandung, 2007)

Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013)

Tutik Retnowati dan Widyawati Boediningsih, Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko antara penyewa dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua, Lex Journal : Kajian Hukum dan Keadilan, 2020

Ulfanora Dkk, “Penerapan Perma Nomor 4 Tahun 2019 tentang Gugatan Sederhana (Small Claim Court) Dalam Penyelesaian Penumpukan (Kongesti) Perdata Pada Pengadilan Di Sumatera Barat, Unes Law Review, Vol 5, No. 2, 2022

Urbanus Ura Weruin, Logika dan Penalaran Hakim, Jurnal Konstitusi, Volume 14, Nomor 2, Juni 2017

Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Penerbit Sumur, Bandung, 2011

Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986

Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata (Jakarta: Sinar Grafika, 2005)

Yulia, Hukum Acara Perdata (Lhokseumawe: Unimal Press, 2018)

Zainal Asikin, Hukum Acara Perdata di Indonesia (Jakarta: Prenadamedia Group, 2017)

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : PUTRI AMALIA ROIDA

Nim : 202110110311333

Dengan Judul Skripsi :

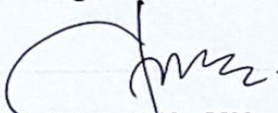
" ANALISIS YURIDIS PERBEDAAN KUALIFIKASI HUKUM ANTARA
WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA BANGUNAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 1341/PDT.G/2022/PN.SBY)"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Malang, 1 Oktober 2025




Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum