

PERTIMBANGAN HUKUM MAHKAMAH AGUNG DALAM PUTUSAN NOMOR 5035 K/PDT/2025 TENTANG WANPRESTASI SEBAGAI INSTRUMEN PENEGAKAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PERDATA DI INDONESIA

Imelda Martinelli, Viona Aprillia Arifin, Priska Tabita Elizabeth Nikijuluw

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:

viona.205240108@stu.untar.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the legal considerations of the Supreme Court in Decision Number 5035 K/PDT/2025 in determining the occurrence of default and assess the position of the agreement clause from the perspective of lease law based on the Civil Code. This study is motivated by the existence of a contractual dispute that arises due to differences in interpretation of the agreement clause between the parties. The approach used is normative legal research by examining laws and regulations, legal doctrine, and court decisions as analytical materials. The results show that the Supreme Court assesses the occurrence of default based on four main elements, namely the existence of a valid agreement, failure to fulfill performance, the existence of errors, and the occurrence of losses. In addition, the Supreme Court also places the agreement clause as the basis of the legal relationship between the parties by emphasizing the principle of pacta sunt servanda. However, the judge's considerations tend to be formalistic because they have not thoroughly examined the balance of rights and obligations of the parties and the application of the principle of good faith in the implementation of the agreement. In the context of a lease agreement, contract clauses should be assessed not only based on their enforceability, but also based on the implementation of the parties' reciprocal obligations. Therefore, a more substantive approach is needed so that decisions not only provide legal certainty but also reflect fairness in contractual relationships.

Keywords: Default, Judge's Consideration, Lease Agreement, Contract Clause, Legal Certainty

PENDAHULUAN

Perkembangan aktivitas ekonomi dan sosial dalam masyarakat modern mendorong semakin intensifnya hubungan hukum keperdataan yang lahir dari berbagai bentuk perjanjian. Pada praktik kehidupan sehari-hari, perjanjian menjadi instrumen hukum yang penting untuk mengatur hubungan hak dan kewajiban antara para pihak dalam suatu perikatan. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, keberlakuan suatu perjanjian didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mencerminkan asas *pacta sunt servanda* yang menempatkan perjanjian sebagai dasar yang mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya.¹

¹ Elvira Fitriyani Pakpahan, Devi Lyana Simanjuntak, dan Sahat Raja Hutajulu, "Akibat Hukum Terhadap Nasabah Wanprestasi Pada Lembaga Pembiayaan," *Yustisi* 10, no. 2 (2023).

Meskipun demikian, dalam praktiknya pelaksanaan perjanjian tidak selalu berjalan sebagaimana yang telah disepakati. Tidak jarang salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan sehingga menimbulkan sengketa hukum antara para pihak. Keadaan di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian dikenal sebagai wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi dalam beberapa bentuk, seperti tidak melaksanakan prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, maupun melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Kondisi tersebut menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak yang melakukan pelanggaran, termasuk kewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan.²

Untuk memahami lebih dalam mengenai keberlakuan norma dalam hubungan perjanjian, diperlukan pendekatan teoritis terhadap sistem hukum. Apabila dikaji berdasarkan teori norma hukum, Hans Kelsen melalui *Stufenbau Theory* memandang hukum sebagai suatu sistem norma yang tersusun secara hierarkis, di mana setiap norma memperoleh validitasnya dari norma yang lebih tinggi hingga mencapai *grundnorm* sebagai norma dasar. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, ketentuan mengenai perjanjian dalam KUHPerdata merupakan bagian dari norma hukum positif yang memiliki kekuatan mengikat karena berada dalam struktur sistem hukum yang sah. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap perjanjian (wanprestasi) dapat dipahami sebagai bentuk penyimpangan terhadap norma hukum yang berlaku, yang selanjutnya menimbulkan konsekuensi berupa sanksi hukum.³

Kelsen juga menegaskan bahwa hukum harus dipahami sebagai sistem yang bersifat normatif, yaitu sebagai seperangkat aturan yang mengatur perilaku manusia melalui mekanisme sanksi. Ketika terjadi wanprestasi, hukum berfungsi sebagai instrumen untuk memulihkan ketertiban dengan cara menegakkan norma yang dilanggar. Dalam hal ini, putusan pengadilan merupakan bentuk konkret dari penerapan norma hukum dalam menyelesaikan konflik yang timbul dalam hubungan kontraktual.

Di sisi lain, H.L.A. Hart melalui teori sistem hukum modern memberikan perspektif yang lebih fungsional mengenai bagaimana hukum bekerja dalam praktik. Hart membedakan antara *primary rules* yang mengatur perilaku masyarakat dan *secondary rules* yang mengatur cara pembentukan, pengakuan, dan penegakan hukum. Dalam hukum perjanjian, kewajiban para pihak dalam kontrak merupakan bagian dari *primary rules*, sedangkan kewenangan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi merupakan bagian dari *secondary rules*, khususnya *rule of adjudication*.⁴

Hart memperkenalkan konsep *rule of recognition* sebagai dasar untuk menentukan validitas suatu norma hukum dalam sistem tertentu. Dalam sistem hukum Indonesia, keberlakuan norma hukum tidak hanya ditentukan oleh peraturan tertulis, tetapi juga oleh pengakuan dan penerapannya oleh lembaga peradilan. Oleh karena itu, pertimbangan hukum hakim dalam suatu putusan memiliki peran penting dalam menafsirkan dan mengembangkan norma hukum, terutama dalam perkara wanprestasi yang sering kali melibatkan penafsiran terhadap klausul perjanjian.

Dengan menggabungkan kedua pendekatan tersebut, dapat dipahami bahwa hukum perjanjian tidak hanya merupakan kumpulan norma yang bersifat statis, tetapi juga merupakan bagian dari sistem hukum yang dinamis. Teori Kelsen menekankan pada aspek validitas dan struktur norma, sedangkan teori Hart menyoroti bagaimana norma tersebut dioperasionalkan dalam praktik melalui institusi hukum. Oleh karena itu, analisis terhadap putusan pengadilan menjadi penting untuk melihat bagaimana norma hukum kontrak diterapkan secara konkret dalam menyelesaikan sengketa.

² Anak Agung Dewi Utari, "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Berdasarkan UU Jaminan Fidusia," *Pamulang Law Review* 8, no. 2 (2025).

³ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*. Berkeley: University of California Press, 1967.

⁴ H.L.A. Hart, *The Concept of Law*, 3rd ed. Oxford: Oxford University Press, 2012.

Penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi dilakukan melalui mekanisme peradilan. Pengadilan memiliki peran penting dalam menilai apakah suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap perjanjian serta menentukan konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh pihak yang melakukan wanprestasi. Putusan pengadilan tidak hanya menyelesaikan sengketa antara para pihak, tetapi juga berfungsi memberikan kepastian hukum serta menjadi rujukan bagi praktik hukum di kemudian hari. Hal ini menunjukkan bahwa pertimbangan hukum hakim memiliki peran yang sangat penting dalam menafsirkan dan menerapkan ketentuan hukum kontrak dalam praktik peradilan.⁵

Putusan Mahkamah Agung Nomor 5035 K/PDT/2025 merupakan salah satu perkara wanprestasi yang menarik untuk dikaji dalam konteks penerapan hukum kontrak di Indonesia. Perkara ini berkaitan dengan sengketa yang muncul akibat perbedaan penafsiran terhadap klausul dalam suatu perjanjian antara para pihak. Pada perkara tersebut, pihak tergugat tetap mempertahankan keberlakuan klausul perjanjian yang menjadi dasar hubungan hukum para pihak, meskipun pada akhirnya pengadilan menilai bahwa tindakan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum berupa wanprestasi. Situasi ini menunjukkan bahwa dalam praktik peradilan sering kali terjadi perbedaan pandangan mengenai bagaimana suatu klausul perjanjian harus ditafsirkan dan diterapkan dalam hubungan hukum para pihak.⁶

Apabila dikaitkan dengan ketentuan hukum perjanjian khusus dalam Buku III KUHPerdota, sengketa antara para pihak juga dapat dianalisis melalui ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa, di hukum perdata sewa menyewa merupakan perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga tertentu. Hubungan hukum ini menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak, sehingga apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka dapat menimbulkan sengketa hukum yang berujung pada gugatan wanprestasi. Oleh karena itu, analisis terhadap sengketa perjanjian sewa menyewa tidak hanya berkaitan dengan pelanggaran kontrak secara umum, tetapi juga harus mempertimbangkan karakteristik khusus dari perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam KUHPerdota.⁷

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji secara lebih mendalam pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 5035 K/PDT/2025, khususnya dalam menilai unsur-unsur wanprestasi serta kedudukan klausul perjanjian yang dipertahankan oleh pihak tergugat dalam kerangka hukum perjanjian sewa menyewa. Analisis ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum perdata, khususnya dalam memahami bagaimana pengadilan menafsirkan dan menerapkan ketentuan hukum kontrak dalam praktik peradilan di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berkaitan dengan wanprestasi dan perjanjian sewa menyewa. Pendekatan kasus dilakukan dengan menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 5035 K/PDT/2025 sebagai objek utama penelitian. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa KUHPerdota dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal hukum yang relevan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Selanjutnya, bahan hukum

⁵ Martin Putri Nur Jannah dan Dewi Nurul Musjtari, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi," *UIR Law Review* 3, no. 2 (2019)

⁶ Lihat Putusan Nomor 5035 K/PDT/2025.

⁷ Rahmia Rachman, "The Validity of Boarding House Rental Agreements from Civil Law Perspectives," *Alauddin Law Development Journal* 6, no. 3 (2024).

dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif analitis untuk menjelaskan pertimbangan hukum hakim dan kedudukan klausul perjanjian dalam sengketa wanprestasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung dalam Menentukan Terjadinya Wanprestasi

Konsep wanprestasi dalam Hukum Perdata merupakan dasar utama dalam menilai pelanggaran terhadap perjanjian. Wanprestasi pada dasarnya terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, baik karena tidak melaksanakan sama sekali, terlambat melaksanakan, maupun melaksanakan tetapi tidak sesuai dengan perjanjian.⁸

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5035 K/PDT/2025, pertimbangan hukum hakim menunjukkan pola yang konsisten dengan doktrin hukum perdata, yaitu menilai terlebih dahulu apakah terdapat hubungan hukum yang sah antara para pihak. Keberadaan perjanjian yang sah menjadi titik awal karena tanpa adanya perjanjian, tidak akan timbul kewajiban hukum yang dapat dilanggar. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa perjanjian merupakan sumber utama lahirnya perikatan dalam hukum perdata.

Mahkamah Agung menilai apakah terdapat kewajiban (prestasi) yang tidak dipenuhi. Dalam praktik peradilan, unsur ini sering menjadi titik sentral karena berkaitan langsung dengan isi perjanjian. Kegagalan dalam memenuhi prestasi merupakan indikator utama adanya wanprestasi, terutama apabila kewajiban tersebut telah diperjanjikan secara jelas dan tidak dilaksanakan tanpa alasan yang sah.⁹

Pertimbangan hakim juga mencakup unsur kesalahan (*schuld*). Dalam doktrin hukum perdata, kesalahan tidak hanya terbatas pada kesengajaan, tetapi juga mencakup kelalaian. Artinya, selama pihak yang bersangkutan dapat dipersalahkan atas tidak terpenuhinya prestasi, maka unsur wanprestasi dapat terpenuhi. Sebaliknya, apabila ketidakmampuan memenuhi prestasi disebabkan oleh keadaan memaksa (*force majeure*), maka pihak tersebut tidak dapat dimintai pertanggungjawaban.¹⁰

Selain itu, Mahkamah Agung juga mempertimbangkan adanya kerugian yang ditimbulkan akibat tidak dipenuhinya kewajiban tersebut. Kerugian merupakan konsekuensi logis dari wanprestasi, yang menjadi dasar bagi tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Dalam praktik peradilan, hakim akan menilai hubungan kausal antara perbuatan wanprestasi dan kerugian yang terjadi.¹¹

Yang menarik, dalam banyak putusan termasuk perkara ini, Mahkamah Agung juga secara implisit menegaskan pembedaan antara wanprestasi dan tindak pidana. Tidak setiap pelanggaran perjanjian dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana, kecuali terdapat unsur itikad buruk sejak awal, seperti penipuan atau tipu muslihat. Maka, sengketa wanprestasi pada dasarnya tetap berada dalam ranah hukum perdata.¹²

⁸ Othsme Cloudia Martahan Silaban et al., "Tinjauan Hukum serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Perspektif Burgerlijk Wetboek (BW)," *Jurnal Pendidikan Tambusai* 9, no. 2 (2025), <https://doi.org/10.31004/jptam.v9i2.28568>

⁹ M. Naufal Razzan Hamdi, Christian Daniel Aritonang, Gerry Putra Rizky, Mahmud Aqil, & Surahmad, S. . (2024). Upaya Hukum Terhadap Wanprestasi : Perspektif Hukum Perikatan Dan Penegakan Hukum Di Indonesia. Syariah : *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 194-204. <https://doi.org/10.62017/syariah.v2i1.2715>

¹⁰ Tubagus Syaiful Ikhwan, "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah," *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 6, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.35814/otentik.v6i2.6647>

¹¹ Misael Leo Nard Haganta Tarigan, Pakpahan, E. F., Sarifuddin Gulo, & Sitanggang, A. (2025). Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah. *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum*, 5(2), 112–123. <https://doi.org/10.56128/jkih.v5i2.481>

¹² Abdul Aziz dan Yasarman, "Wanprestasi Perjanjian sebagai Tindak Pidana Penipuan," *Jurnal Ilmiah Publika* 10, no. 2 (2022), <https://doi.org/10.33603/publika.v10i2.8079>

Dari sisi metodologi pertimbangan, Mahkamah Agung juga memperlihatkan pendekatan interpretatif terhadap klausul perjanjian. Dalam praktik, sengketa kontrak sering kali muncul akibat perbedaan penafsiran terhadap isi perjanjian. Oleh karena itu, hakim tidak hanya berpegang pada bunyi tekstual perjanjian, tetapi juga mempertimbangkan maksud para pihak serta prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa hukum tidak diterapkan secara kaku, melainkan tetap mencerminkan keadilan substantif.

Apabila dianalisis lebih jauh, pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam perkara ini mencerminkan konsistensi dengan praktik peradilan sebelumnya, di mana hakim menilai wanprestasi berdasarkan unsur-unsur yang bersifat kumulatif. Hal ini juga menunjukkan bahwa Mahkamah Agung cenderung mempertahankan stabilitas dan kepastian hukum dengan tidak menyimpang dari doktrin yang telah mapan dalam hukum perdata Indonesia.

Namun, secara kritis dapat dikemukakan bahwa pendekatan Mahkamah Agung yang cenderung afirmatif terhadap putusan *judex facti* berpotensi membatasi eksplorasi penafsiran hukum yang lebih progresif. Dalam konteks perkembangan hubungan kontraktual modern yang semakin kompleks, diperlukan keberanian hakim untuk tidak hanya mengafirmasi, tetapi juga mengembangkan hukum melalui interpretasi yang adaptif terhadap dinamika sosial dan ekonomi. Pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 5035 K/PDT/2025 dalam menentukan terjadinya wanprestasi didasarkan pada empat unsur utama, yaitu: (1) adanya perjanjian yang sah, (2) tidak dipenuhinya prestasi, (3) adanya kesalahan, dan (4) adanya kerugian. Selain itu, Mahkamah Agung juga menegaskan batas antara hukum perdata dan pidana serta menempatkan hakim sebagai penafsir aktif dalam menilai isi perjanjian. Pendekatan ini menunjukkan upaya menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa kontraktual.¹³

Kedudukan Klausul Perjanjian yang Dipertahankan Tergugat dalam Perspektif Hukum Sewa Menyewa (KUHPperdata)

Putusan Mahkamah Agung Nomor 5035 K/PDT/2025 menunjukkan kecenderungan kuat untuk mempertahankan paradigma klasik hukum perjanjian yang menempatkan asas *pacta sunt servanda* sebagai pijakan utama. Hakim memandang perjanjian sebagai sumber kewajiban yang harus dipatuhi secara ketat oleh para pihak. Pendekatan ini memberikan kepastian hukum karena isi kontrak diposisikan sebagai aturan yang mengikat. Namun, penekanan yang terlalu besar pada kekuatan mengikat perjanjian berpotensi mengabaikan kondisi faktual hubungan para pihak yang tidak selalu seimbang, terutama pada kontrak yang lahir dari relasi ekonomi yang timpang.¹⁴

Pendekatan Mahkamah Agung yang cenderung menitikberatkan pada aspek formal keberlakuan perjanjian menunjukkan bahwa penilaian terhadap hubungan kontraktual masih berorientasi pada terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Namun, dalam perspektif yang lebih modern, keabsahan perjanjian tidak hanya dilihat dari aspek formal, tetapi juga dari bagaimana perjanjian tersebut dijalankan dalam praktik.

Menurut Imelda Martinelli, suatu perjanjian yang sah harus tidak hanya memenuhi syarat kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan *causa* yang halal, tetapi juga harus mencerminkan pelaksanaan yang sesuai dengan tujuan hukum perjanjian itu sendiri, yaitu menciptakan keseimbangan dan kepastian hukum bagi para pihak.¹⁵ Oleh karena itu, penilaian terhadap klausul perjanjian tidak cukup berhenti pada keberlakuannya secara normatif, tetapi juga harus mempertimbangkan implementasinya dalam hubungan hukum para pihak.

¹³ Lihat Putusan Putusan Nomor 5035 K/PDT/2025.

¹⁴ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

¹⁵ Imelda Martinelli, Namira Diffany Nuzan, Putri MeilikaNadilatasya, Bayu Prasetyo, Keabsahan Suatu Perjanjian Formal Dalam Melakukan Perjanjian Kerjasama (Studi Putusan Kasasinomor 809 K/Pdt/2023), *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 2 (5) (2025): 1871-1883.

Pandangan ini memperkuat bahwa dalam sengketa wanprestasi, hakim seharusnya tidak hanya berfokus pada ada atau tidaknya pelanggaran terhadap klausul kontrak, tetapi juga menilai apakah pelaksanaan perjanjian tersebut telah berjalan secara adil dan proporsional. Dengan demikian, pendekatan yang lebih substantif diperlukan agar putusan tidak hanya mencerminkan kepastian hukum, tetapi juga keadilan.

Permasalahan menjadi lebih kompleks ketika klausul perjanjian dipertahankan oleh salah satu pihak sebagai dasar pembenaran tindakannya. Dalam perkara ini, tergugat menggunakan klausul tertentu untuk mempertahankan posisinya. Namun, putusan tidak memperlihatkan analisis yang cukup mendalam mengenai bagaimana klausul tersebut dijalankan dalam praktik. Seharusnya, hakim tidak hanya berhenti pada pengakuan keberadaan klausul, tetapi juga menilai apakah implementasinya mencerminkan itikad baik atau justru menjadi alat untuk menghindari tanggung jawab kontraktual. Tanpa analisis tersebut, putusan cenderung bersifat formalistik dan kurang menyentuh dimensi keadilan substantif.¹⁶

Selain itu, pendekatan Mahkamah Agung tampak lebih bersifat afirmatif terhadap putusan *judex facti*. Mahkamah Agung tidak banyak mengembangkan argumentasi baru terkait konstruksi klausul yang disengketakan. Padahal, sebagai *judex juris*, Mahkamah Agung memiliki peran strategis untuk memperkaya penafsiran hukum, terutama pada kasus yang berkaitan dengan klausul kontrak. Ketiadaan elaborasi tersebut menunjukkan bahwa fungsi pengembangan hukum belum dimaksimalkan secara optimal.

Jika dikaitkan dengan hukum sewa menyewa dalam KUHPerdara, klausul perjanjian seharusnya ditempatkan sebagai bagian dari hubungan timbal balik yang menuntut keseimbangan. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban menjamin kenikmatan atas objek sewa, sedangkan penyewa berkewajiban memenuhi pembayaran dan penggunaan sesuai tujuan. Ketika salah satu pihak menggunakan klausul untuk mempertahankan hak tanpa menjalankan kewajiban, maka klausul tersebut kehilangan legitimasi secara yuridis. Oleh karena itu, penilaian terhadap klausul tidak dapat dilepaskan dari keseimbangan hak dan kewajiban para pihak.¹⁷

Perlu dicermati bahwa banyak perjanjian sewa menyewa menggunakan bentuk kontrak standar. Klausul dalam kontrak semacam ini sering kali disusun sepihak oleh pihak yang memiliki posisi dominan. Jika klausul yang dipertahankan tergugat merupakan bagian dari kontrak standar, maka terdapat potensi ketidakseimbangan yang signifikan. Dalam situasi seperti ini, hakim seharusnya melakukan pengujian terhadap kewajaran klausul, termasuk kemungkinan adanya klausul yang memberatkan salah satu pihak. Tanpa pengujian tersebut, putusan berpotensi melegitimasi praktik kontrak yang tidak adil.¹⁸

Kritik lain berkaitan dengan belum optimalnya penggunaan asas itikad baik sebagai parameter utama penilaian. Itikad baik tidak hanya berarti kejujuran, tetapi juga mencakup kewajiban untuk bertindak wajar dan tidak merugikan pihak lain. Dalam perkara ini, seharusnya hakim menilai apakah tindakan tergugat masih berada dalam batas kewajaran atau justru melampaui batas tersebut. Jika klausul digunakan secara oportunistik, maka seharusnya tidak diberi perlindungan hukum. Pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa hukum kontrak tidak hanya melindungi kepastian, tetapi juga keadilan.¹⁹

Dari sudut pandang perkembangan hukum kontrak modern, putusan ini masih menunjukkan kecenderungan formalisme. Hukum kontrak kontemporer telah berkembang

¹⁶ Nining Kurniati, "Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Berdasarkan KUHPerdara," *Rechtszekerheid* (2024), <https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/RZK/article/view/51606>

¹⁷ Miranda Tamengge, "Kajian Yuridis tentang Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara," *Lex Privatum* 6, no. 7 (2018), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/22397>

¹⁸ Inka Kristy Nanono, "Wanprestasi terhadap Sewa Beli dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Perdata di Indonesia," *Lex Administratum* 8, no. 4 (2020).

¹⁹ Baiq Karunia Dwi Cahya dan Lalu Hadi Adha, "Analisis Pengaturan dan Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko," *Private Law* (2024), <https://jurnal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/article/view/7261>

menuju pendekatan yang lebih fleksibel, dengan menekankan prinsip proporsionalitas dan keseimbangan. Pendekatan ini menuntut hakim untuk tidak hanya membaca teks kontrak, tetapi juga memahami konteks sosial dan ekonomi yang melatarbelakanginya. Dengan demikian, kontrak tidak lagi dipandang sebagai dokumen statis, melainkan sebagai hubungan hukum yang dinamis.²⁰

Selain itu, putusan ini belum secara eksplisit mengaitkan klausul perjanjian dengan dampak konkret yang ditimbulkan. Padahal, dalam sengketa wanprestasi, dampak terhadap pihak yang dirugikan merupakan aspek penting yang harus dipertimbangkan. Klausul yang secara formal sah dapat kehilangan kekuatan apabila pelaksanaannya menimbulkan kerugian yang tidak proporsional. Oleh karena itu, analisis terhadap akibat hukum seharusnya menjadi bagian integral dari pertimbangan hakim.²¹

Kelemahan lain terletak pada belum adanya eksplorasi terhadap kemungkinan penafsiran progresif terhadap klausul. Dalam banyak sistem hukum modern, hakim memiliki ruang untuk menafsirkan atau bahkan menyesuaikan klausul kontrak guna mencapai keadilan. Pendekatan semacam ini tidak berarti mengabaikan kepastian hukum, tetapi justru memperkuat legitimasi hukum dengan memastikan bahwa putusan mencerminkan rasa keadilan masyarakat. Tanpa keberanian untuk melakukan penafsiran progresif, hukum berisiko tertinggal dari perkembangan praktik kontraktual.²²

Adapun novelty penelitian ini terletak pada pendekatan evaluatif terhadap klausul perjanjian. Klausul tidak lagi dipandang sebagai norma absolut, tetapi sebagai bagian dari hubungan hukum yang harus diuji melalui tiga parameter utama, yaitu kesesuaian dengan KUHPerdara, pelaksanaan berdasarkan itikad baik, serta dampaknya terhadap keseimbangan para pihak. Pendekatan ini memberikan perspektif baru yang lebih komprehensif dalam menilai sengketa wanprestasi, khususnya pada perjanjian sewa menyewa.

Kritik terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 5035 K/PDT/2025 menegaskan perlunya pergeseran paradigma dari formalisme menuju pendekatan yang lebih substantif. Hakim tidak hanya berperan sebagai penegak norma, tetapi juga sebagai penjaga keadilan dalam hubungan kontraktual. Pendekatan ini diharapkan mampu menghasilkan putusan yang tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan yang sesungguhnya bagi para pihak.²³

KESIMPULAN DAN SARAN

Pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 5035 K/PDT/2025 menunjukkan bahwa penentuan wanprestasi didasarkan pada empat unsur utama, yaitu adanya perjanjian yang sah, tidak dipenuhinya prestasi, adanya kesalahan, dan timbulnya kerugian. Mahkamah Agung menilai bahwa hubungan hukum para pihak lahir dari perjanjian yang mengikat secara sah sehingga pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Selain itu, Mahkamah Agung juga menegaskan batas antara sengketa perdata dan pidana dengan menempatkan perkara ini sebagai sengketa kontraktual yang harus diselesaikan dalam ranah hukum perdata. Pendekatan ini menunjukkan konsistensi Mahkamah Agung dalam mempertahankan doktrin klasik hukum perjanjian yang menekankan asas pacta sunt servanda dan kepastian hukum.

Namun, kedudukan klausul perjanjian yang dipertahankan oleh tergugat belum dianalisis secara mendalam dalam perspektif keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Putusan masih

²⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana, 2014).

²¹ Abdul Aziz dan Yasarman, "Wanprestasi Perjanjian sebagai Tindak Pidana Penipuan," *Jurnal Ilmiah Publika* 10, no. 2 (2022), <https://doi.org/10.33603/publika.v10i2.8079>

²² Ibid

²³ Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit.*

cenderung formalistik dengan menitikberatkan pada keberlakuan klausul secara tekstual tanpa menguji implementasinya berdasarkan asas itikad baik dan proporsionalitas. Pada perjanjian sewa menyewa, klausul seharusnya tidak hanya dipandang sebagai norma absolut, tetapi juga harus dinilai berdasarkan pelaksanaan kewajiban timbal balik para pihak. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang lebih substantif agar hukum kontrak tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjamin keadilan dalam hubungan kontraktual.

DAFTAR PUSTAKA

- Aziz, Abdul, dan Yasarman. "Wanprestasi Perjanjian sebagai Tindak Pidana Penipuan." *Jurnal Ilmiah Publika* 10, no. 2 (2022). <https://doi.org/10.33603/publika.v10i2.8079>.
- Cahya, Baiq Karunia Dwi, dan Lalu Hadi Adha. "Analisis Pengaturan dan Perlindungan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko." *Private Law* (2024). <https://jurnal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/article/view/7261>.
- Hamdi, M. Naufal Razzan, Christian Daniel Aritonang, Gerry Putra Rizky, Mahmud Aqil, dan Surahmad. "Upaya Hukum Terhadap Wanprestasi: Perspektif Hukum Perikatan dan Penegakan Hukum di Indonesia." *Syariah: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2024): 194–204. <https://doi.org/10.62017/syariah.v2i1.2715>.
- Hart, H. L. A. *The Concept of Law*. 3rd ed. Oxford: Oxford University Press, 2012.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Ikhwan, Tubagus Syaiful. "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 6, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.35814/otentik.v6i2.6647>.
- Martinelli, Imelda, Namira Diffany Nuzan, Putri Meilika Nadilatasya, dan Bayu Prasetyo. "Keabsahan Suatu Perjanjian Formal dalam Melakukan Perjanjian Kerjasama (Studi Putusan Kasasi Nomor 809 K/Pdt/2023)." *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 2, no. 5 (2025): 1871–1883.
- Jannah, Martin Putri Nur, dan Dewi Nurul Musjtari. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akibat Keterlambatan Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi." *UIR Law Review* 3, no. 2 (2019).
- Kelsen, Hans. *Pure Theory of Law*. Berkeley: University of California Press, 1967.
- Kurniati, Nining. "Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Berdasarkan KUHPerdota." *Rechtszekerheid* (2024). <https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/RZK/article/view/51606>.
- Nanono, Inka Kristy. "Wanprestasi terhadap Sewa Beli dan Akibat Hukumnya Menurut Hukum Perdata di Indonesia." *Lex Administratum* 8, no. 4 (2020).
- Pakpahan, Elvira Fitriyani, Devi Lyana Simanjuntak, dan Sahat Raja Hutajulu. "Akibat Hukum Terhadap Nasabah Wanprestasi Pada Lembaga Pembiayaan." *Yustisi* 10, no. 2 (2023).
- Rachman, Rahmia. "The Validity of Boarding House Rental Agreements from Civil Law Perspectives." *Alauddin Law Development Journal* 6, no. 3 (2024).
- Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Silaban, Othsme Cloudia Martahan, et al. "Tinjauan Hukum serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Perspektif Burgerlijk Wetboek (BW)." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 9, no. 2 (2025). <https://doi.org/10.31004/jptam.v9i2.28568>.
- Tamengge, Miranda. "Kajian Yuridis tentang Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Konsensuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdota." *Lex Privatum* 6, no. 7 (2018). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/22397>.
- Tarigan, Misael Leo Nard Haganta, Elvira Fitriyani Pakpahan, Sarifuddin Gulo, dan A. Sitanggang. "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah." *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2025): 112–123. <https://doi.org/10.56128/jkih.v5i2.481>.

Utari, Anak Agung Dewi. “Akibat Hukum Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Berdasarkan UU Jaminan Fidusia.” *Pamulang Law Review* 8, no. 2 (2025).
Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Nomor 5035 K/PDT/2025*.