

ABSTRAK

Perjanjian Sewa Bangunan merupakan salah satu bentuk kesepakatan antara dua pihak dengan tujuan guna memanfaatkan suatu benda tidak bergerak sesuai batas waktu yang telah disepakati. Perjanjian ini sangat bergantung pada itikad baik para pihak sebagai Pihak Penyewa dan pihak pemilik bangunan untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Salah satu asas fundamental dalam hukum perjanjian adalah asas *Pacta Sunt Servanda* di mana Perjanjian sebagaimana disepakati berlaku sebagai peraturan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, peristiwa ini dikenal dalam hukum sebagai wanprestasi. Perjanjian menjadi penting sebagai ketentuan-ketentuan yang mengikat para pihak.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan hukum yuridis empiris. Penelitian ini berusaha mensinkronisasikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku secara normatif dengan praktik yang terjadi secara nyata.

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Bangunan yang dilakukan oleh PT Pertamina Patra Niaga dengan PT XXX, PT Pertamina Patra Niaga selaku Penyewa dianggap oleh PT XXX telah melakukan wanprestasi di mana bangunan gedung yang disewa tidak dirawat sebagaimana disepakati sehingga kemudian diberikan teguran hukum bagi pihak yang melanggar. Sengketa dapat terjadi antar para pihak seringkali disebabkan karena salah satu pihak merasa dirugikan atas perbuatan oleh pihak lain. Mengenai teguran hukum harus dapat dibuktikan kebenarannya dengan melihat ketentuan yang terdapat pada Perjanjian sebagai bentuk implementasi dari asas *Pacta Sunt Servanda*. Diperlukan adanya pemahaman dan kajian secara menyeluruh dalam hal implementasi dari Perjanjian yang disepakati agar tidak merugikan salah satu pihak.

Kata Kunci: *perjanjian, asas pacta sunt servanda, wanprestasi*