ANALISIS PUTUSAN PERKARA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 08/Pdt.G/2012/PN-SGI)

SKRIPSI

Untuk Penulisan Hukum Dalam Bentuk Skripsi

Program Kekhususan Hukum Perdata

Disusun oleh :

Muhammad Firdaus Khoironi

30301900210

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

(UNISSULA)

SEMARANG

2022

ANALISIS PUTUSAN PERKARA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 08/Pdt.G/2012/PN-SGI)

SKRIPSI

Untuk Penulisan Hukum Dalam Bentuk Skripsi

Program Kekhususan Hukum Perdata

Disusun oleh :

Muhammad Firdaus Khoironi

30301900210

Pada tanggal, telah disetujui oleh,

Dosen Pembimbing

Dr. Lathifah Hanim.,S.H.,M.Hum.,M.Kn

NIDN.0621027401

HALAMAN PENGESAHAN

ANALISIS PUTUSAN PERKARA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 08/Pdt.G/2012/PN-SGI)

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Muhammad Firdaus Khoironi

NIM 30301900210

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada tanggal

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr.Achmad Arifullah, S.H., MH

NIDN :0121117801

Anggota,

Dr. Lathifah Hanim.,S.H. M.Hum., M.Kn

NIDN.0621027401

Anggota,

Dr.Hj. Widayati., S.H., M.H

NIDN.0620066801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr.Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Muhammad Firdaus Khoironi
NIM	30301900210
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Ilmu Hukum
Alamat Asal	: Jepara
Nomor HP / E-mail	: 082242865724

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi, dengan judul :

"ANALISIS PUTUSAN PERKARA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 08/Pdt.G/2012/PN-SGI) ."

Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk di simpan, di alih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan di publikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila di kemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2023

Menyatakan,

Muhammad Firdaus Khoironi

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Firdaus Khoironi

NIM 30301900210

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

"ANALISIS PUTUSAN PERKARA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 08/Pdt.G/2012/PN-SGI) ."

Adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 2023

Muhammad Firdaus Khoironi

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"Jangan menjelaskan dirimu kepada siapa pun karena yang menyukaimu tidak butuh itu dan yang membencimu tidak percaya itu."

“ Masa-masa sulitmu yang akan mengajarkanmu bagaimana menjadi kuat dan bagaimana terus berharap kepada Allah. “

“ Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri."

- QS Ar Rad 11-

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

Mama Sri Nirmala Yanti dan Papa Nur Khoiri Adik Elysia salsabila yang telah membesarkan, membimbing, mengasihi dan pengorbananya yang membuat penulis kuat sampai saat ini.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Sang Maha Agung, yang senantiasa menebar cinta untuk hamba-Nya, Sang Maha Mengetahui atas segala ilmu pengetahuan-Nya, Sang Pencipta yang tak tertandingi oleh apapun, serta segala sifat yang melekat pada-Nya. Sungguh segala sesuatu yang penulis lakukan sampai hari ini tidak dapat terlaksana tanpa Rahmat dan Ridho-Nya, dengan segala rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **"ANALISIS PUTUSAN PERKARA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 08/Pdt.G/2012/PN-SGI) ."** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Junjungan serta salam penulis panjatkan kepada Rasulullah Nabi Muhammad SAW yang menjadi teladan bagi penulis yang dinantikan *syafa'at*-Nya.Skripsi ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak, penulisan tugas akhir ini sangatlah sulit untuk

diselesaikan. Maka dari itu dalam kesempatan ini diucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Dr.Bambang Tri Bawono. S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widyawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Arpangi, S.H., M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Dr. Achmad Arifullah., S.H.,MH.selaku Ka. Prodi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Lathifah Hanim.,S.H.,M.Hum.,M.Kn., selaku dosen pembimbing dan dosen yang penulis idolakan, beliau selalu meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dan memberikan petunjuk kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Dr. Denny Suwondo, S. H., M.H, selaku dosen wali penulis selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan segenap Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan ilmu selama perkuliahan dan membantu selama masa studi penulis.
8. Yang paling istimewa untuk mama Sri Nirmala Yanti,papa Nur Khoiri dan adik Elysia Salsabila yang sangat hebat dan penyayang yang selalu

memberikan dukungan, semangat, dan kasih sayang serta cintanya kepada penulis.

9. Sahabat-sahabat penulis. Terimakasih telah support penulis dalam keadaan apapun itu.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis harap adanaya kritik dan saran . Penulis juga berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi diri pribadi, almamater, maupun pembaca sekalian. Atas segala Perhatian dan kerja samanya Penulis ucapkan Terimakasih.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

Semarang, 2023

Penulis,

Muhammad Firdaus Khoironi

Daftar Isi

HALAMAN PENGESAHAN.....iii

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....iv

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....v

MOTTO dan PERSEMBAHAN.....vi

HALAMAN PERSEMBAHAN.....vii

KATA PENGANTAR.....viii

ABSTRAK.....xv

ABSTRACT.....xvi

BAB I.....1

PENDAHULUAN.....1

A. Latar Belakang.....1

B. Rumusan Masalah.....8

C. Tujuan Penelitian.....8

D. Kegunaan Penelitian.....9

E. Terminologi.....9

F. Metode Penelitian.....11

1. Pendekatan Penelitian.....11

2. Spesifikasi Penelitian....11

3. Sumber Data Penelitian....12

4. Teknik Pengumpulan Data....13

5. Metode Analisis Data....14

G. Sistematika Penulisan....14

BAB II....16

TINJAUAN PUSTAKA....16

A. Tinjauan Tentang Perjanjian....16

1. Pengertian Perjanjian....16

2. Pengaturan Hukum Perjanjian....17

3. Unsur-Unsur Perjanjian....18

4. Asas-Asas Perjanjian....20

5. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian....21

6. Jenis Perjanjian....26

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa....29

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa....29

2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa....30

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak....31

4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa....33

C. Tinjauan Tentang Tanah....37

1. Pengertian Tanah.....37

2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....39

3. Hak Hak Penguasaan Tanah.....39

D. Tinjauan Tentang Wanprestasi.....44

1. Pengertian Wanprestasi.....44

2. Bentuk Wanprestasi.....46

3. Akibat Hukum Wanprestasi.....47

4. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi.....48

E. Tinjauan Wanprestasi Menurut Hukum Islam.....49

Wanprestasi Menurut Hukum Islam.....49

BAB III.....55

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....55

A. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI.....55

B. Akibat Hukum Dari Penyewa Yang Telah Melakukan Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI.....62

BAB IV.....66

PENUTUP.....66

A. Kesimpulan.....66

B. Saran.....67

Daftar Pustaka.....69

ABSTRAK

Suatu prestasi dalam perjanjian sewa beli yang telah disepakati harus dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Namun Ada kalanya suatu perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya, akibatnya ada salah satu pihak yang merasa dirugikan karena debitur tidak memenuhi janjinya sehingga timbulah wanprestasi. Penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah dan untuk mengetahui akibat hukum dari penyewa yang telah melakukan wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI.

Metode Pendekatan pendekatan yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang dilaksanakan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan (data sekunder) melalui pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang memakai perarturan perundang-undangan yang berguna sebagai media penelitian.

Pertimbangan majelis Hakim dalam memutuskan perkara Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/Pn-Sgi) sudah tepat karena ditinjau dari syarat-syarat perjanjian kedua belah pihak sudah sepakat, meliki kecakapan dan suatu hal tertentu. Tetapi ada kejanggalan pada syarat causa yang halal yang membuat perjanjian tersebut dibatalkan dan berpengaruh kepada perkara ini. Akibat hukum dari penyewa yang telah melakukan wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah yaitu Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi khususnya terhadap perjanjian bangun bagi. Dimana sertifikat hak milik Nomor : 522 atas nama Muhammad Nur Ibrahim dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Selanjutnya, Tergugat I menyerahkan sisa tanah kepada Penggugat. Tergugat I untuk menyerahan kunci kepada Penggugat atas 1 (satu) unit Ruko sebelah Barat. Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Kata Kunci : *perjanjian sewa menyewa putusan pengadilan negri aceh*

ABSTRACT

A feat in the agreed lease agreement must be executed by the parties to the agreement. But there are times when a The agreement did not work as it should, as a result of which one of the parties felt aggrieved because the debtor did not fulfill his promise so that a default arose. This study aims to find out how the judge's consideration in deciding the default case on the land lease agreement and to find out the legal consequences of the tenant who has defaulted on the land lease agreement Judgment Number 08/Pdt.G/2012/PN-SGI.

Method The normative juridical approach is a legal research method that is carried out by examining literature materials (secondary data) through a statutory approach, namely an approach that uses legislation that is useful as a research medium.

The consideration of the panel of Judges in deciding the case of Default in the Land Lease Agreement (Study Decision No. 08/Pdt.G/2012/Pn-Sgi) is appropriate because in terms of the terms of the agreement, both parties have agreed, have skills and a certain matter. But there was a discrepancy in the lawful terms of causa that led to the agreement being cancelled and affected the matter. The legal consequence of the tenant having defaulted on the lease agreement is that Defendant I is found to have defaulted, especially against the build agreement. Where the title certificate Number: 522 in the name of Muhammad Nur Ibrahim is declared to have no legal force. Subsequently, Defendant I handed over the remainder of the land to Plaintiff. Defendant I to hand over the keys to the Plaintiff for 1 (one) unit of the West Shophouse. Defendant I to pay the costs of the case arising in this case.

Keywords : Judgment, Agreement, Lease Rent, Default.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia sebagai makhluk hidup pasti mempunyai kebutuhan, sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia akan selalu melakukan apa saja, baik untuk memenuhi kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dapat melalui perjanjian. Perjanjian memiliki peran yang amat penting dalam hubungan keperdataan, karena dengan dilakukannya perjanjian akan menjadi jaminan hukum bagi para pihak, sehingga apabila dikemudian hari terdapat perselisihan maka dapat dilihat kembali perjanjian yang telah disepakati.

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih[1]. Setiap pejanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku di dalam Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang

[1] JDIH Provinsi Kepri, *Pernjanjian Kerjasama*, https://jdih.kepriprov.go.id/index.php/artikel/tulisan-hukum/1-perjanjian-kerjasama, diakses tgl 5 oktober 2022.

berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Para ahli mengatakan bahwa pengertian perjanjian pada Pasal 1313 KUH Perdata masih memili kekurangan karena hanya membahas pengertian sepihak saja dan perjanjian ini hanya bersifat kebendaan dan bukan perjanjian terhadap perorangan. Maka dari itu para ahli juga meberi pengertian tentang perjanjian sebagai berikut

1. R. Subekti menjelakan Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu perjanjian.[2]
2. Menurut Sudikno perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan aats kata sepihak untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum itu terjadi dimana subyek hukum satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga sebaliknya subyek hukum yang lain juga berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.[3]

Sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, sewa akan berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa memerlukan suatu pemberitahuan

[2]Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 2008, hlm. 338.
[3]Sudikno, *Ilmu Hukum*, Yogyakarta, Penerbit Liberty, 2008, hlm. 97.

pemberhentiannya. Berdasarkan perjanjian yang memiliki sifat timbal balik, perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban kepada dua belah pihak. Hak penyewa adalah menerima dan menikmati objek sewaan serta membayar biaya sewa tepat waktu. Sedangkan yang menyewakan adalah menyerahkan objek yang telah disepakati dan kewajiban lainnya. Maka dari itu selalu ada dua orang atau lebih pihak yang berjanji melakuakn sesuatu hal yang baik dimana itu menjadi kewajiban dan hak dari penyewa dan yang menyewakan.Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, yang dalam hal ini adalah berupa sebuah bangunan rumah kantor, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak yang disebut belakangan (si penyewa) itu disanggupi pembayarannya. Ditinjau dari Pasal tersebut maka perjanjian sewa-menyewahanya memberikan suatu hak pemakaian kepada si penyewa untuk mendapatkan suatu kenikmatan tertentu atas suatu obyek sewa. Dengan demikian hak kepemilikan tetap berada pada pemilik.

Sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat Indonesia dan kewenangan Negara terhadap sumber daya alam hanya terbatas pada kewenangan pengaturannya saja. Pengaturan oleh Negara diperlukan ketika terdapat kekhawatiran bahwa tanpa campur tangan Negara akan terjadi ketidakadilan dalam akses terhadap perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat. Maka dari itu tanah juga merupakan bagian dari sumber daya alam. Kewajiban memelihara kelestarian kemampuan tanah serta mencegah

kerusakan tanah, sesuai dengan tujuan pemberian, isi hak, serta peruntukan tanah telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah dari daerah ditempat tanah tersebut terletak. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA sebagai berikut :

“ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan pengertian tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Jhon Salindeho juga menjelaskan pengertian tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.” [4] Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.[5]

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan

---

[4]John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1993, hlm. 23.
[5]Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan Boedi, 1999, hlm. 18

Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa.(Pasal 4 ayat (2) UUPA).[6]

Suatu prestasi dalam perjanjian sewa beli yang telah disepakati harus dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Prestasi adalah objek perikatan yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam sebuah perikatan. Wujud prestasi menurut Pasal 1234 K.U.H. Perdata ada tiga, yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Ada kalanya suatu perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya, akibatnya ada salah satu pihak yang merasa dirugikan karena debitur tidak memenuhi janjinya sehingga timbulah wanprestasi.

Masalah sewa tanah merupakan masalah yang menarik, karena kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap tidak berubah, di sisi lain jumlah orang yang membutuhkan tanah semakin meningkat. Masalah kepemilikan tanah merupakan hal yang penting, sehingga ketika menyewa tanah harus berhati-hati dan cerdas dalam menyelesaikannya. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang saling bertentangan, yaitu kepentingan pemilikan tanah dan kepentingan yang membutuhkan tanah, sehingga pemilik tanah dan masyarakat pengguna tanah harus berhadapan. Permasalahan seperti ini sering muncul di

[6]Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyaskarta, Legality, 2018, hal. 10.

masyarakat. Seperti pada putusan kasus Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI, yang di dalamnya terdapat perjanjian sewa menyewa tanah yang mengikat para pihak terjadi wanprestasi dimana NYIAK ASIAH BINTI USMAN (Penggugat), yang melaporkan MUHAMMAD NUR IBRAHIM (Tergugat) dan BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Turut Tergugat) bermula dari Penggugat yang menerima pemebrian harta benda kakaknya seluas 692 M2 selanjutnya Tergugat menyewa dengan membuat surat perjanjian dibawah tangan selama kurang lebih 5 tahun dari tanggal 6 januari 1993 s/d 6 januari 1998, baru berjalan 3 tahun dan oleh Tergugat meminta izin kepada Penggugat untuk membangun 2 (dua) unit Ruko berlantai 2 (dua) dengan ukuran masing-masing ± 16 x 4 M dengan membuat surat perjanjian dibawah tangan oleh Tergugat tertanggal 7 Nopember 1997 dihadapan Penggugat disertai suaminya Penggugat (H.Abdullah Ahmad) selanjutnya dalam perjanjian bangun bagi tanggal 7 Nopember 1997 di poin 2 yang membuat Sertipikat Hak Milik adalah Tergugat, akan tetapi ketika Tergugat membuat sertipikat hak milik No. 522 tahun 2008 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Turut Tergugat luas tanah di cantumkan ± 692 M2 dari luas keseluruhan tanah penggugat tidak sebagaimana dalam perjanjikan bangun bagi seluas ± 437 M2, sehingga kelebihan tanah penguggat ± 255 M sekarang di kuasai Tergugat. Tergugat dalam hal membangun 2 unit Ruko dengan ukuran masing-masing 16 x 4 m = 64 m x 2 seluas lebih kurang 128 M2, sedangkan luas tanah yang diberikan dalam perjanjian bangun bagi ± 437 M2 sehingga sisa tanah penggugat yang tidak di bangun Ruko seluas ± 309 M ini pun dalam kekuasaan Tergugat yang tak lazim dan harus di kembalikan kepada Penggugat secara utuh. setelah selesai pertokoan di bangun oleh Tergugat

sekitar tahun 2000, dan pada tahun 2000 tersebut suami Penggugat meninggal, dan terhadap Ruko yang telah di bangun. oleh Tergugat pernah dinyatakan sebelah Barat diberikan untuk Penggugat karena ada sisa tanah penggugat menuju ke belakang Ruko oleh Penggugat, dan sebelah Timur untuk Tergugat sendiri. Lalu bagian Penggugat sebelah Barat Tergugat pernah menyewa dari tahun 2001 s/d 2003 dan dari tahun 2003 s/d 2007 Tergugat menyewakan kepada orang lain yaitu Saudara Hadi, dan juga dari tahun 2007 s/d 2010 kembali lagi Tergugat yang sewa. Bahwa dalam masa sewa-menyewa tersebut Tergugat ada menyerahkan hasil sewa kepada Penggugat dengan cara cicilan. Dalam bulan Nopember 2010 Tergugat tidak pernah lagi bertemu dengan Penggugat untuk menyelesaikan apa yang belum selesai sebagaimana perjanjian bangun bagi tanggal 7 Nopember 1997. Maka dalam bulan Nopember tahun 2010 tersebut Penggugat menguasai 1 (satu) unit Ruko. Sesuai dengan Surat Perjanjian Bangun Bagi tahun 1997 sebagaimana tersebut di poin 5 Penggugat mendapat 1 (satu) unit pintu Ruko dua lantai ukuran 16 x 4 M terima kunci dan Sertipikat Hak Milik dengan luas 16 x 4 M, ruko tersebut menghadap ke Jln. Banda Aceh-Medan. Bahwa dalam kenyataannya Tergugat telah merampungkan Ruko dalam tahun 2000 dan sampai tahun 2010 Tergugat belum menyerahkan Ruko Kunci dan Sertipikat Hak Milik kepada Penggugat sebagaimana perjanjinya bangun bagi tanggal 7 Nopember 1997, kecuali Penggugat telah menguasai sendiri 1 (satu) unit ruko sebelah Barat yang telah di tunjuk oleh Tergugat sendiri, sedangkan Kunci dan Sertipikat Hak Milik sampai saat ini Penggugat belum terima, dan atas perbuatan Tergugat yang demikian dapat di kwalifisir sebagai perbuatan ingkar janji atau **wanprestasi.** Penggugat menuntut

agar tergugat untuk menyerahkan sisa tanah dari selain dari 2 (dua) unit bangunan Ruko seluas 16 x 4 M2 atau bila dihitung luas tanah yang sisa seluas + 564 M2 dan untuk menyerahan kunci kepada Penggugat.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul " ANALISIS PUTUSAN PERKARA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 08/Pdt.G/2012/PN-SGI) ".

B. Rumusan Masalah

1. Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah pada Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI?
2. Apa akibat hukum terhadap perjanjian sewa menyewa dalam hal penyewa telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah pada Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apa pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI ?
2. Untuk mengetahui, meneliti dan mengkaji akibat hukum dari penyewa yang telah melakukan wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI ?

D. Kegunaan Penelitian

Dengan dibuatnya penelitian ini, penulis mengharapkan penelitian ini memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis seperti yang akan dijelaskan sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan atau referensi serta menambah wawasan bagi perkembangan ilmu hukum perdata pada umumnya

2. Secara Praktis

   a. Manfaat praktis bagi penulis yaitu untuk menambah pengetahuan dan wawasan ilmu hukum mengenai sewa menyewa tanah

   b. Penelitian ini diharapkan memilki manfaat secara praktis kepada masyarakat umum agar teredukasi mengenai masalah sewa menyewa tanah agar tidak terjadi wanprestasi.

E. Terminologi

Perjanjian : Suatu hubungan hukum yang merupakan peristiwa bertemunya dua perbuatan hukum yang masing-masing berisi penawaran (aanbad) dan penerimaan (aanvarding), yang melahirkan kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak".[7]

Sewa Menyewa : Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu

[7]Miru dan Ahmad, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Raja Grafindo, 2013, hlm. 78.

barang kepada pihak lainnya (penyewa) untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang telah disanggupi pihak tersebut (Pasal 1548 KUH Perdata). Semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak dapat disewakan.[8]

Tanah : Suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan

Wanprestasi : Kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian, dalam pengertian lain yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

[8]Erwin, Mochammad, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pemasangan Base Transcceiver Station*, Medan, Dunia Ilmu, 2018, hlm. 1.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif merupakan metode penelitian hukum yang dilaksanakan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan (data sekunder) dengan melalui pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang memakai perarturan perundang-undangan yang berguna sebagai media penelitian. Metode yuridis normatif merupakan pendekatan yang berusaha mensinkronisasikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dalam perlindungan hukum terhadap norma-norma atau peraturan-peraturan hukum lainnya dengan kaitannya dalam penerapan peraturan-peraturan hukum itu pada prakteknya di lapangan.[9]

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undang yang berlaku di kaitkan dengan teori teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.[10] Dengan menggunakan deskriptif analisis bertujuan untuk mengkaji tentang bagaimana hakim memutuskan perkara wanprestasi sewa menyewa tanah tersebut.

---

[9]Burhan Asofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2001, hlm. 15.
[10]Ronny Haniatjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta, PT Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 97.

3. Sumber Data Penelitian

Sebagaimana jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif, maka sumber data terkait penelitian ini diperoleh dari data sekunder. Menurut Soerjono Soekanto menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, bahkan hasil- hasil penelitian yang bersifat laporan. Soerjono Sukamto menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.[11]Data yang didapatkan secara tidak langsung sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Penulis memperoleh data-data yang sudah jadi yang di olah oleh pihak lain dengan beberapa cara atau metode baik dengan cara komersial maupun non komersial. Data Primer merupakan sumber data yang memberikan data ke peneliti.[12] Misal: Jurnal, buku-buku teks, dokumen, koran, majalah, peraturan perundangan, dan sebagainya. Data sekunder diperoleh melalui:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Dimana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan. [13] Dalam penelitian ini

---

[11]Soerjono Soekarto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Utama, 2015, hlm. 14.
[12] Alir, Diagram, *Metode Penelitian*, Itera, 2005.
[13]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2017, hlm. 141.

bahan hukum primer yang digunakan adalah

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
3) Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang dipakai dalam penelitian ini adalah : buku, literatur, jurnal, makalah, laporan penelitian yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya.[14] Sumber data tersier berupa komplementer untuk bahan hukum sekunder dan tersier adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, Indeks, dan bilbiografi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah metode kepustakaan (library research) yang berguna untuk memperoleh

[14]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media group, 2011. Hlm. 93.

gambaran atau informasi terkait penelitian yang sejenis serta berhubungan dengan persoalan yang diteliti.

5. Metode Analisis Data

Data-data yang terkumpul lalu dianalisa secara seksama yaitu melalui analisis kualitatif. Analisis ini lebih menitik beratkan pada proses penyimpulan data berupa deduktif dan induktif serta pada analisis terkait dinamika hubungannya yaitu antara fenomena yang diamati, menggunakan logika ilmiah. Ini tidak berarti jika analisis kualitatif sama sekali tidak memerlukan dukungan data kuantitatif, namun penekanannya tidak pada pengujian hipotesis akan tetapi pada usaha dalam menjawab pertanyaan penelitian melalui cara berfikir formal serta argumentatif.

G. Sistematika Penulisan

Dalam rangka mempermudah para pembaca agar bias memahami skripsi ini, maka penulis memaparkan sistematika penulisan secara garis besar yang disusun secara sistematis terbagi menjadi 4 bab, terdiri dari :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menyajikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminology, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan menguraikan tinjauan tentang perjanjian, tinjauan umum sewa menyewa, tinjaun umum tentang tanah, wanprestasi dan tinjaun hukum islam terkait dengan perkara wanprestasi.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Untuk bab hasil dan pembahasan ini menguraikan hasil riset yang pertama yaitu tentang pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah dan akibat hukum dari penyewa yang telah melakukan wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah. Dimana Hakim memutuskan Tergugat I melakukan wanprestasi khususnya terhadap perjanjian bangun bagi pada sebagian point 2 tentang "Tanah Tersebut Akan Dibuat Sertifikat Atas Nama Pihak Kedua (Tergugat I)" dinyatakan batal, sertifikat hak milik Nomor : 522 atas nama Muhammad Nur Ibrahim dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Selanjutnya Tergugat I menyerahkan sisa tanah dari selain dari 2 (dua) unit bangunan Ruko seluas 16 x 4 M2 atau bila dihitung luas tanah yang sisa seluas + 564 M2 dikembalikan kepada Penggugat dan menyerahan kunci kepada Penggugat atas 1 (satu) unit Ruko sebelah Barat. Hasil penelitian yang kedua adalah menjelaskan akibat hukum yang terjadi atas tindakan wanprestasi sewa menyewa tanah seperti membayar ganti rugi dari perjanjian tersebut, memenuhi perjanjian jika masih bisa dilakukan atau pembatalan perjanjian, dan membayar perkara apabila diperkarakan dimuka hakim.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab penutup ini penulis menjelaskan kesimpulan dan saran terkait dengan permasalah yang diteliti dalam skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan yang diaman satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[15] Sesuai dengan penjelasan diatas Pasal 1313 KUH Perdata dapat kita simpulkan bahwa adanya kaitan hukum atas terjadinya perjanjian yang dilakukan. Lahirnya perikatan berdasarkan adanya perjanjian dan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan kesepakatan tersebut terbentuk atas negosiasi antar pihak yang melakukan penawaran dan penerimaan. Berikut pendapat beberapa ahli menjelaskan tentang perjanjian:

a) Menurut Prof. R. Subekti, SH berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
b) Menurut K.R.M.T Tirtodiningrat, SH, yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.
c) Menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, SH. menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau

[15] Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

d) Menurut R. Setiawan perjanjian adalah perbuatan untuk melakukan perikatan antara dirinya kepada satu orang atau lebih.

e) Perjanjian menurut Abdul kadir adalah suatu persetujuan yang dilakukan antara dua orang atau lebih untuk mengikatkan diri dalam melaksanakan suatu hal yang terkait dengan harta kekayaan.

Bentuk perjanjian dibedakan jadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Perjanjian tertulis dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis baik dibawah tangan kedua belah pihak maupun dengan notaris. Sedangkan perjanjian lisan dibuat hanya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak tersebut. Tujuan dari suatu perjanjian adalah untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban yang diharapkan agar berjalan dengan sesuai kesepakatan dan apabila terjadi sengketa dari perjanjian tersebut bias menjadi alat bukti. Pada pembuatan perjanjian juga ada beberapa hal penting seperti pengaturan hokum perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas- asas hokum perjanjian, syarat sahnya suatu perjanjian dan jenis perjanjian.

2. Pengaturan Hukum Perjanjian

Dasar dari hukum perjanjian diatur dalam Bab II Buku III KUH Pedata, sebagai berikut :[16]

[16] Prihatin Yuniarlin, Endang Heriyani, Dewi Nurul M, *Diktat Hukum Perdata*, Yogyakarta, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2008, hlm. 84.

a) Ketentuan Umum, diatur dalam Pasal 1313-1319 KUH Perdata, dalam bagian ini mengatur mengenai hal-hal yang bersifat umum, contoh: batasan perjanjian (Pasal 1313 KUH Perdata), macam- macam perjanjian (Pasal 1314 KUH Perdata), berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1315 KUH Perdata).

b) Syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata).

c) Akibat dari suatu perjanjian (Pasal 1338-1341 KUH Perdata).

d) Tentang penafsiran perjanjian.

Selain ketentuan umum itu ada juga ketentuan-ketentuan khusus atau disebut perjanjian bernama yang diatur khusus dalam Bab V-XVIII Buku III KUH Perdata.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Untuk membuat suatu perjanjian ada beberapa unusur-unsur yang dapat menjadi acuan, yaitu: [17]

a) Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dan merupakan hal pokok dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa hal pokok tersebut perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Sebagai contoh, unsur esensialia pada perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga. Contoh dalam perjanjian pinjam meminjam adalah adanya barang yang

[17] Frans Satrito Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta, Visimedia, 2008, hlm. 48.

dipinjam dan jumlah/ nilai barang yang dipinjam.

b) Unsur Naturalia

Unsur naturalia adalah ketentuan umum yang tidak bersifat wajib. Artinya, tanpa pencantuman syarat ini pun perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat. Contoh hal-hal umum yang termasuk unsur naturalia antara lain cara pembayaran, waktu dan tempat penyerahan serta biaya pengangkutan dan pemasangan dan instalasi. Misalnya didalam kontrak jual beli kenderaan ternyata tidak diatur mengenai biaya pengangkutan dan balik nama, maka dalam hal ini akan berlaku kebiasaan jika biaya pengangkutan dan balik nama kenderaan dilakukan oleh pihak penjual.

c) Unsur Aksidentalia

Unsur aksidentalia yaitu berbagai hal khusus (particular) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. Aksidentalia artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat atau tidak. Selain itu aksidentalia meruoakan pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan- ketentuan yang dapat diatur secara khusus oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur aksidentalia lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur essensialia dan naturalia, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.[18]

[18] Idil Viktor, *Permasalahan Pokok dalam Perjanjian*,

4. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian ada 4 asas, yaitu:

a) Asas Konsensualisme

Konsensualisme berasal dari Bahasa Latin, yaitu consensus yang artinya sepakat. Sebagaimana yang tersimpul dari ketentuan pasal 1320 KUH Perdata ayat (1) yang berkaitan tentang kesepakatan atau toestemming), menyatakan bahwa perjanjian itu telah lahir cukup dengan adanya kata sepakat, hendaknya tidak juga diinterpretasikan semata-mata secara gramatikal berhubungan dengan komitmen tanggung jawab hukumnya.

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini berarti bahwa setiap orang bebat untuk membuat perjanjian asal itu tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.. Asas kebebasan berkontrak disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya." Kata "semua" di dalam Pasal tersebut mengindikasikan bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian. Menurut Salim H.S, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk;

(1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapapun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan

http://idilvictor.blogspot.com/2009/01/hukum-perikatan.html. Diakses pada tanggal 15 Desember 2022.

persyaratannya; dan (4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

c) Asas Mengikat Sebagai Undang-Undang (Pacta Sun Servanda)

Pengertian dari asas ini adalah perjanjian yang telah dibuat tersebut secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dimana mereka harus melaksanakan perjanjian sebagaimaa melaksanakan undang-undang. Asas Mengikat atau asas facta sun servanda ini dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Maksud dari asas ini tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak, maka sejak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian sejak saat itu perjanjian mengikat para pihak seperti undang-undang.

d) Asas Itikad Baik

Asas ini menegaskan agar para pihak beritikad baik dalam membuat dan melaksanakan perjanjian tersebut didasari dengan kemauan dari para pihak itu sendiri sehingga tidak melakukan hal seperti tipu daya atau menutupi keadaan yang sebenarnya. Dalam Pasal 1338 ayat (3) disebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikat baik. Artinyabahwa perjanjian itu harus berdasarkan dan tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.

5. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Hukum perjanjian digolongkan ke dalam hukum tentang diri seseorang

untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang. Dalam Burgerlijk Wetboek (B.W), hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang- orang atau pihak-pihak tertentu.[19]

Agar memiliki kekuatan mengikat dalam pelaksanaan suatu perjanjian perlunya syarat sahnya perjanjian sebagai kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya. Meliputi kecakapan dari para pihak, adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Pada Pasal 1320 KUH Perdata dijelaskan syarat tersebut dibagi menjadi empat, pertama dan kedua sebagai syarat subjektif dimana para pihak yang membuat perjanjian tersebut, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat menjadi syarat objektif yang artinya objek yang dijadikan dalam perjanjian tersebut. Berikut syarat sahnya perjanjian :

a) Kata Sepakat

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya *(Toestemming)* jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Mariam Darus Budrulzaman melukiskan pengertian sepakat

[19] F. Ibrahim dan Nathanela STG, *300 Contoh Surat Perjanjian (kontrak) dan Surat Resmi*, Jakarta, Gudag Ilmu, 2011, hlm. 11

sebagai persyaratan kehendak yang disetujui *(Overeenstemande Wilsverklaring)* antar para pihak- pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran *(Offerte)*. Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi *(acceptatie)*.[20]

b) Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Pada asasnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu :

1) Orang yang belum dewasa
2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. (Setelah diterbitkan Undang-Undang No 1 tahun 1974 Padal 31 Ayat 2 maka perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum.)

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan *(curatele atau conservatorship).* Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, *dungu (onnoozelheid)*, mata

[20] Ridwan Khaerandy, *Aspek-Aspek Hukum Franchise Dan Keberadaannya Dalam Hukum Indonesia*, Yogyakarta, Majalah Unisa UII, 1992, hlm. 11.

gelap *(razernij)*, lemah akal *(zwakheid van vermogens)* atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya boleh melakukan perikatan yang mengungkapkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.

c) Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang dan nanti akan ada, misalnya jumlah, jenis dan bentuknya[21]. Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda *(zaak)* yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu *(centainty of terms)*, berarti bahwa apa yang diperjanjiakan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Berikut ketentuannya :

1) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan;

[21] Titik Triwulan, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 226.

2) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain, jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian;
3) Dapat ditentukan jenisnya; dan
4) Barang yang akan datang.

d) Kausa atau sebab yang halal

Dalam suatu perjanjian diperlukan adanya sebab yang halal, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan, keamanan dan ketertiban umum dan sebagainya.[22] Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjajian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai 'sebab'. Menurut Abdulkadir Muhammad, sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud causa yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti 'isi perjanjian itu sendiri', yang menggambarkan tujuan yang

22

akan dicapai oleh para pihak.[23] Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUH Perdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

6. Jenis Perjanjian

Jika dilihat dari Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak). Ada tiga jenis untuk perjanjian tertulis :

a) Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

b) Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebeneran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus

[23] Ibid.

membuktikan penyangkalannya.

c) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Sedangkan menurut Mariam Daris ada beberapa jenis perjanjain sebagai berikut :

1) Perjanjian Timbal Balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.
2) Perjanjian Cuma-cuma. Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.
3) Perjanjian Atas Beban. Perjanjian Atas Beban adalah perjanjian dimana prestasi dari pihak yang satu merupakan kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
4) Perjanjian Bernama (Benoemd). Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian ini diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata.
5) Perjanjian Tidak Bernama (Onbenoemd Overeenkomst). Perjanjian Tidak

Bernama (Onbenoemd) adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat dalam masyarakat. Perjanjian ini seperti perjanjian pemasaran, perjanjian kerja sama. Di dalam prakteknya, perjanjian ini lahir adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.

6) Perjanjian Obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian di mana pihak- pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).
7) Perjanjian Kebendaan. Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebankan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.
8) Perjanjian Konsensual. Perjanjian Konsensual adalah perjanjian dimana di antara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.
9) Perjanjian Riil. Di dalam KUH Perdata ada juga perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Perjanjian ini dinamakan perjanjian riil. Misalnya perjanjian penitipan barang, pinjam pakai.
10) Perjanjian Liberatoir. Perjanjian Liberatoir adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya perjanjian pembebasan hutang.
11) Perjanjian Pembuktian. Perjanjian Pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.

12) Perjanjian Untung-untungan. Perjanjian Untung-untungan adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian. Misalnya perjanjian asuransi.

13) Perjanjian Publik. Perjanjian Publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah Pemerintah dan pihak lainnya adalah swasta. Misalnya perjanjian ikatan dinas dan pengadaan barang pemerintahan.

14) Perjanjian Campuran. Perjanjian Campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian. Misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa) tetapi menyajikan pula makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.[24]

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa telah diatur di dalam Bab VII Buku ke III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUH Perdata, Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dimana pihak satu mengikat dirinya dengan memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang disanggupi pembayarannya oleh pihak lainnya. Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa

[24] Mariam Daris, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 60.

artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.[25]

Subekti menjelaskan sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.[26]

Menurut Wiryono Prodjodikoro, sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.[27]

Sedangkan M. Yahya Harahap berpendapat bahwa sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya[28].

2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Pada setiap perjanjian ada dua macam subjek, yaitu seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban tersebut. Bahasa belanda memakai kata *schuldenaar*

---

[25] A.A Pradnyaswari, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car)*, *Jurnal Advokasi* 3.2 (2013): 29380.

[26] Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1975, hlm. 48

[27] Wirjono Profjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandung 7, 1981, hlm. 49.

[28] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni ctk. Kedua, 1986, hlm. 220.

atau *debitur* dan *schuldeiser* atau *kreditur*, sedangkan dalam bahasa Indonesia kiranya dapat dipakai perkataan pihak berwajib dan pihak berhak[29].

Objek dalam suatu perjanjian ialah hal yang diperlakukan oleh subjek itu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian. Objek dalam perjanjian dengan demikian ialah hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitur) dan hal terhadap mana pihak berhak (kreditur) mempunyai hak. Objek dalam suatu perjanjian pada umumnya adalah berupa benda.[30]

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian sewa menyewa merupakan kesepakatan bersama, dimana kedua belah pihak juga menanggung hak dan kewajiban. Berdasarkan Pasal 1550 KUH Perdata, pihak yang mneyewakan mempunyai 3 kewajiban yang harus dipenuhi yaitu :

1) Menyerahkan. benda sewaan kepada penyewa.

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda *(bezit)* , bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Dalam prakteknya, penyerahan benda sewaan tergantung pada sifat sewa menyewa, secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu, yang sudah ditentukan. Ketika sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan dilakukan

[29] R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm. 13.
[30] *Ibid*. hlm. 19.

pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa, bulan pertama atau tahun pertama. Untuk sewa menyewa yang sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa dilunasi.

2) Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.

Pasal 1550 KUH Perdata butir 2 KUH Perdata menjelaskan, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Artinya selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Pemeliharaan tersebut bertujuan untuk keselamatan, kenikmatan dan keselamatan penyewaan.

3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tentram selama berlangsungnya sewa.

Kewajiban ketiga adalah menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dilakukan. Namun jika cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUH Perdata.

4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak diatur secara khusus tentang berakhirnya kontrak, yang diatur dalam Bab IV Buku II hanya hapusnya perikatan-perikatan. Tetapi , ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya kontrak karena perikatan karena perikatan yang dimaksud dalam Bab IV tersebut adalah perikatan pada umumnya baik itu lahir dari kontrak mapun lahir dari pebuatan melawan hukum.[31] Pada Pasal 1381 KUH Perdata hapusnya perikatan karena:[32]

a. Pembayaran

Pembayaran yang dimaksud pada bagian ini berbeda dari istilah pembayaran yang dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, karena pembayaran dalam pengertian sehari-hari harus dilakukan dengan menyertakan uang, sedangkan menyerahkan barang selain uang tida disebut sebagai pembayaran, tapi pada bagian ini yang dimaksud dengan pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi.

b. Penawaran

Pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan Pelunasan utang perjanjian dengan menawarkan pembayaran secara tunai yang diikuti dengan konsignasi atau penitipan dimungkinkan berdasarkan Pasal 1404 KUH Perdata jika kreditur menilai pembayaran yang

[31] Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jkartam raja Grafindo, 2013, hlm. 109.
[32] Nanda Amalia dan Ramziati, *Modul Praktek Kemahiran Hukum*, Perancangan Kontrak, aceh, Unimal Pressm 2015, hlm. 74.

dilakukan oleh debitur tersebut, padahal secara kontraktual sebenarnya debitur berhak untuk melakukan pembayaran seperti yang telah ditawarkannya tersebut. Dengan pengertian lain, atas hak yang dimilikinya untuk membayar utang tersebut, maka penolakan yang dilakukan oleh kreditur tanpa alasan hukum dapat diterima, akan memberikan hak bagi debitur untuk tetap melakukan pelunasan kewajibannya tersebut dengancara konsignasi dengan menitipkannya di pengadilan. Tindakan tersebut akan membebaskan dirinya dari tuduhan wanprestasi dan pembayaran melalui konsignasi tersebut akan segera mengakhiri atau menghapuskan perjanjian sehubungan dengan itu.

c. Pembaharuan utang

Pembaharuan utang atau novasi merupaka suatu peristiwa hukum yang dapat menghapuskan suatu perikatan ataupun kontrak yang diperbaharuinya tersebut. Artinya dengan telah adanya suatu kesepakatan baru yang disetujui oleh semua pihak, maka kesepakatan lama akan menjadi hapus dengan sendirinya. Dalam Pasal 1413 KUH Perdata dijelaskan tiga bentuk pembaharuan utang yang diperbolehkan, yaitu: pertama, apabila seorang yang berutang yang berutang membuat suatu perikatan baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya. Kedua, apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya. Ketiga, apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang lama,

yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

d. Kompensasi

Kompensasi adalah perjumpaan utang antara debitur dan dan kreditur yang sama- sama mempunyai piutang ataupun tagihan diantara kedua belah pihak. Contohnya: A mempunyai tagihan 1 juta kepada B, dimana pada saat yang bersamaan B juga mempunyai tagihan kepada A. Dengan kedaan ini A dan B dapat mengadakan perjumpaan utang yang akhirnya akan membebaskan kedua belah pihak dari perjanjian-perjanjian yang telah diperjumpakan tersebut. Kompensasi ini umumnya

e. Percampuran utang

Percampuran utang terjadi apabila kedudukan sebagai orang berpiutang dan orang yang berutang berada pada satu orang, akan mengakibatkan secara hukum terjadinya percampuran utang yang mengakibatkan hapusnya piutang yang ada.

f. Pembebasan utang

Pembebasan utang merupakan suatu kesepakatan yang secara sukarela dilakukan oleh seorang kreditur terhadap debiturnyanya, dan ataupun pihak-pihak yang terkait untuk menyelesaikan kewajiban tersebut untuk membebaskan debitur tersebut dari seluruh kewajiban-kewajiban utangnya tersebut. Pembebasan utang berdasarkan Pasal 1438 KUH Perdata tidak dapat dipersangkakan akan tetapi harus dibuktikan. Oleh karena itu dari sisi perancangan kontrak, langkah pembebasan utang walaupun dapat dilakukan dengan cara secara suka rela mengembalikan

surat-surat utang ataupun surat- suarat yang berhubungan dengan itu, sebaiknya juga dilakukan melalui suatu bnetuk kesepakatan tertulis yang secara tegas menjelaskan maksud, alasan, dan konsekuensi hukum dari berakhirnya perjanjian yang ada akibat dari pembebasan utang tersebut.

g. Musnahnya barang yang terutang

Hapusnya perjanjian secara hukum dapat terjadi barang tertentu yang menjadi objek perjanjian tersebut musnah. Hilang, atau tidak diketahui keberadaannya, sehingga mengakibatkan pelaksanaan dari prestasi salah satu pihak sama sekali tidak dapat dilaksanankan, sepanjang musnah atau hilangnya barang yang diperjanjikan tersebut terjadi akibat dari kesalahan si berhutang, dan tidak juga terjadi setelah dia lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Kemusnahan objek perjanjian tersebut pada dasarnya memberikan konsekuensi dari tidak dapatnya dilakukan pelaksanaan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut oleh para pihak. Misalnya disebabkan oleh peristiwa force majeure.

h. Pembatalan

Hapusnya suatu perikatan juga terjadi sebagai konsekuensi hukum atas tidak terpenuhinya persyaratan kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya tentang persyaratan subjektif dan objektifnya. Syarat sepakat mereka mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Syarat subjektif ini apabila tidak dipenuhi

maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang lemah yaitu pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakat secara tidak bebas. Sedangkan syarat suatu benda tertentu dan suatu sebab yang halal, dinamakan syarat objektif, akrena kedua syarat tersebut mengenai objek dari perjanjian. Apabila syarat objektif ni tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut tanpa dimintakan pembatalannya oleh hakim sudah batal dengan sendirinya atau dengan kata lain perjanjian tidak pernah terjadi.

i. Berlakunya syarat batal

Pengertian syarat ini adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat mana yang jika dipenuhi mengakibatkan perikatan itu batal. Sehingga perikatan menjadi hapus.

j. Lampau waktu

Lampau waktu adalah untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat yang telah ditentukan undang-undang.

C. Tinjauan Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Pada Kamus besar Bahasa Indonesia pengertian tanah yaitu

permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah menurut Undang-

Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada diatasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada diatasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.[33]

Budi Harsono, memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa: "Dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah."

Menurut Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai

[33] Anonim, Petunjuk Teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Jakarta, Deputi Survey Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007, hlm. 6.

macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.[34]

2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Hak atas tanah merupakan hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

3. Hak Hak Penguasaan Tanah

Hak menguasai adalah suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan yang nyata terhadap suatu benda untuk digunakan atau dimanfaatkan bagi kepentingannya sendiri. Di dalam istilah hak menguasai mengandung arti adanya fungsi pengawasan (kontrol) secara fisik terhadap benda yang dikuasainya. Salah satu prinsip hak menguasai adalah kekuasaan untuk mempertahankan hak- haknya terhadap pihak-pihak yang berusaha menganggunya.[35]

---

[34] Jhon Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika, 1993, hlm. 23

[35] Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolahan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta, LaksBang Mediatama, 2014, hlm. 5.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa pengertian "penguasaan" dan "menguasai" dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki. Akan tetapi ada juga penguasaan secara yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, jadi dalam hukum pertahanan disamping dikenal penguasaan yuridis yang diikuti penguasaan fisik, adapula suatu penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.[36]

Hak penguasaan atas tanah diatur dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

a) Hak Bangsa Indonesia

Tanah menjadi Hak Bangsa Indonesia tertuang dalam Pasal 1 ayat 1 sampai dengan 3 UUPA yang berbunyi sebagai berikut:

1) Seluruh wilayah Indonesia adalah ke- satuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa

[36] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Jilid I Hukum Tanah Nasional, 2003, hlm 19.

Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

3) Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Hak bangsa mengandung unsur kepunyaan dan unsur kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Hak bangsa atas tanah bersama bukanlah hak kepemilikan dalam arti yuridis, maka di dalam hak bangsa ada juga hak milik perseorangan atas tanah dan tugas kewenangan untuk mengatur dilimpahkan kepada negara[37]

b) Hak Menguasai Negara

Hak Menguasai Negara atas Tanah diatur dalam Pasal 2 UUPA yang berbunyi :

(1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat;

(2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;

b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

---

[37] Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, Jakarta, PPHBI, 2016, hlm. 65.

c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

(3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini, digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur;

(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swantantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.[38]

c) Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Dalam pengertian hukum hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat Hukum Adat tertentu atas suatu wilayah tertentu yang merupakan ulayatnya, sebagai lebensraum para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, teramasuk tanah, yang ada dalam wilayah tersebut. Wewenang dan kewajiban tersebut timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun antara masyarakat Hukum Adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.[39]

Pasal 3 UUPA menjelaskan pengakuan Hak Ulayat sebagai hak

[38] Pasal 2 Undang Undang Pokok Agraria.

[39] Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Penerbit Trisakti, 2003, hlm. 57.

penguasaan yang tertinggi atas tanah yang merupakan wilayah suatu masyarakat Hukum Adat. Ketentuan Pasal 3 UUPA berbunyi, "dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan Hak Ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat-masyarakat HukumAdat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi." Berdasarkan ketentuan tersebut, Hak Ulayat diakui dengan ketentuan yaitu : Sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan Pelaksanaannya tidak bertentangan dengan pembangunan nasional.[40]

d) Hak Perorangan atau Individual

Hak perseorangan dengan memberikan hak atas tanah dan hak atas tanah wakaf. Sehingga hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan. Hak perseorangan adalah hak penguasan atas tanah yang memberikan wewenang bagi subjeknya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya. Sehingga hak perseorangan merupakan hak yang memberikan kewenangan untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat tertentu dari suatu bidang tanah tertentu berupa hak atas tanah dan hak atas tanah wakaf. [41] Hak-hak perorangan atas tanah terdiri dari :

1) Hak atas tanah

[40] Arie S. Hutagalung, *Asas-Asas Hukum Agraria*, Malang, Intelegensi Media, 2018, hlm. 29.
[41] Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 43.

a. Hak atas tanah yang primer yaitu hak atas tanah yang bersumber secara langsung dari bangsa, yang diperoleh berdasarkan pemberian hak oleh negara. Terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

b. Hak atas tanah sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber dari pemberian hak oleh pemilik tanah berdasarkan perjanjian. Terdiri dari hak guna bangunan, hak pakai, hak gadai, hak sewa, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan lain-lain. (Pasal 37, 41 dan 53 Undang-undang Pokok Agraria).

2) Wakaf (Pasal 49 UUPA) Tanah wakaf yaitu hak atas tanah yang semula merupakan hak primer (HM, HGB, HGU, HP atau tanah girik) dan kemudian diwakafkan atau diserahkan oleh pemiliknya kepada badan keagamaan ataupun badan sosial lainnya untuk diwakafkan.

3) Hak jaminan atas tanah yaitu hak penguasaan atas tanah yang tidak memberikan wewenang pemegangnya untuk menggunakan tanah yang dikuasainya, tetapi memberi wewenang untuk menjual lelang tanah tersebut apabila pemilik tanah tersebut wanprestasi.

D. Tinjauan Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.[42] Menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata , perjanjian

[42] Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Bumi Aksara, 2008, hlm. 180.

adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang dengan orang lainnya. Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain. Jadi dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih kepada satu orang atau juga lebih lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Sesuai dengan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana pihak satu adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak yang kedua adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Pada masing-masing pihak tersebut bisa terdiri dari satu orang atau lebih, bahkan dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.[43]

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi".[44] Subekti mengartikan wanprestasi apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya, maka dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi. Ia adalah alpa atau lalai atau bercidera janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, yaitu apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.[45]

---

[43] Abdulkadi Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 77.
[44] Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur Pustaka, 2012, hlm. 40.
[45] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2001, hlm. 45.

Wanprestasi mempunyai hubungan dengan somasi. Somasi (*ingerbrekestelling*)diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Jika dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi. Somasi dilakuakn minial sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Namun jika somasi tersebut tidak diindahkan, maka kreditur berhak membawa persoalan ini ke pengadilan untuk diputuskan apakah debitur tersebut melakukan wanprestasi atau tidak.[46]

2. Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk dari wanprestasi atau ingkar janji, yaitu:[47]

a) Tidak memenuhi prestasinya sama sekali; Dengan adanya debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak bisa memenuhi prestasinya sama sekali.

b) Terlambat memenuhi prestasi; Dalam prestasi debitur masih dapat diharapkan

pemenuhannya, maka seorang debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi

[46] Salim H. S, *Op.Cit*, hlm. 98.
[47] J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Bandug, Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 84.

tidak tepat pada waktunya.

c) Memenuhi prestasi secara tidak baik. Debitur yang memenuhi prestasi, tetapi dalam pemenuhannya debitur kurang sempurna, apabila prestasi yang kurang sempurna atau keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak bisa memenuhi prestasinya sama sekali.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Ketika debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan kedalam terlambat untuk memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasinya, tetapi jika prestasinya masih dapat diperbaiki dan apabila tidak, maka dianggap tidak memenuhi sama sekali. Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

a) Perikatan tetap ada. Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Selain itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya;

b) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata). Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan disamping prestasi pokoknya. Dalam hal pertama ganti rugi terjadi, karena debitur

tidak memenuhi prestasinya sama sekali. Sedangkan yang terakhir karena debitur terlambat untuk melakukan prestasi.

c) Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan ini timbul setelah debitur wanprestasi. Kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa ;

d) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.[48]

4. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.[49] Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa "*kosten, schaden en interessen*" diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dan seterusnya. Kerugian itu tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (kosten), atau kerugian yang sungguh sungguh menimpa benda si berpiutang (schaden), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (winstderving). Kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi

---

[48] Salim H. S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm. 99.

[49] M. A Moegni Djojodirojo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramitha, 2006, hlm. 11.

dengan kerugian yang diderita.[50] Dalam Kitab Undang-Undang Perdata dijelaskan kerugian sebagai berikut :

a) Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
b) Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
c) Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

E. Tinjauan Wanprestasi Menurut Hukum Islam

Wanprestasi Menurut Hukum Islam.

Menurut hukum Islam ada dua istilah di dalam al-Qur'an yang memiliki hubungan dengan perjanjian, yaitu al-aqdu *(akad)* dan al-ahdu *(janji)*. Dalam perngertian akad sendiri secara bahasa berarti ikatan, yang mengikat. Dapat dikatakan mengikat maksdunya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga tali tersebut bisa bergabung menjadi seutas tali yang utuh dan satu. Menurut ahli hukum Islam memberikan definisi akad sebagai pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara' dan menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.[51] Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-„aqd* bentuk jamaknya *al-„uqud* yang mempunyai arti antara lain:

a) Mengikat *(al-rabith)*, yaitu : *Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat*

[50] Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum ,* Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 223.
[51] Ahmad Muhammad Al-Assal, *Al-Nizam, Al-Iqtisadi Fi Al-Islam Mabadi'uhu Wahdafuhu*, Surabaya, Bina Ilmu, 1980, hlm. 184.

salah satunya dengan lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sepotong benda.

b) Sambungan *(al-aqd)*, yaitu : *Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.*

c) Janji *(al-ahd),* yaitu: *bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertaqwa. Maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.*

Dalam hukum Islam sewa-menyewa lebih dikenal dengan nama ijārah, secara bahasa ijārah digunakan sebagai nama bagi "al-ajru" (لأاجر) yang

berarti "imbalan terhadap suatu pekerjaan" (لاجزاء على لاعمل) dan "pahala" (لاثواب). Asal katanya adalah: (أيجر) -جأر dan jamaknya adalah جأور.[52] Wahbah al-Zuhaily menjelaskan ijārah menurut bahasa yaitu: (بيع لامنفعة) yang berarti jual beli manfaat. Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Untuk ini segala macam cara yang menunjukkan adanya ijab dan qabul sudah dapat dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggaraannya. Ketentuan inilah yang merupakan pokok-pokok syariat Islam yaitu suatu kaidah bahwa,akad-akad dapat dengan cara apa saja baik berupa perkataan maupun perbuatan yang menunjukkan maksud akad-akad

[52] Muhammad bin Mukkaram, *Lisan al-Arab*, Beirut, DarShadir Juz I, hlm. 24.

tersebut.[53]

Dalam perjanjian/akad dapat saja terjadi kelalaian, baik ketika akad itu berlangsung maupun pada saat pemenuhan prestasi. Hukum Islam dalam cabang fiqh muamalah juga mengakui atau mengakomodir wanprestasi, sanksi, ganti kerugian serta adanya keadaan memaksa.

Hukum Islam memiliki asas yaitu asas amanah/ menepati janji. Dari asas ini dapat dilihat bahwa pelaksanaan akad merupakan hal yang diwajibkan dalam akad. Hal ini berdasar banyak nash baik ayat dan hadis yang beberapa diantaranya adalah sebagai berikut: أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ يَا

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu"* (QS al-Maidah: 1).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. "* (An-Nisa: 29).

وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ

Artinya: *"Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya."* (al-Mu'minun: 8).

Namun tidak bias dipungkiri bahwa terdapat pihak yang melanggar

[53] Ahmad Muhammad , *Alih Bahasa Abu Ahmadi*, Surabaya, Bina Ilmu, 1980, hlm. 184.

perilaku ingkar janji tersebut. Istilah yang digunakan untuk menggambar perilaku ingkar janji (wanprestasi) ini adalah *mas`uliyyah ta`aqudiyah/ dhamân al-`aqd*, sedangkan dalam bahasa Inggrisnya sering disebut dengan istilah *breach of contract*. Teori *dhamân* (pertanggungjawaban), dalam fikih Islam, agar suatu perbuatan dapat dinyatakan sebagai perbuatan wanprestasi, maka hal tersebut harus memenuhi tiga rukun, yaitu :

1) Adanya Kesalahan

Syamsul Anwar menjelaskan bahwa arti dari kesalahan itu sendiri adalah sebagai suatu sikap (baik berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syarak. Kesalahan ini dapat berupa kesengajaan atau kelalaian (tidak melakukan sebagaimana mestinya).[54]Ketentuan agar sesuatu itu dapat disebut dengan kesalahan adalah jika sesuatu itu menyalahi kebiasaan. Kebiasaan disini maksudnya adalah hal yang dilakukan oleh orang pada umumnya dan bukan kebiasaan secara person, sehingga kebiasaan orang yang terlampau bodoh atau terlampau pintar tidak bisa menjadi ukuran dalam hal ini.[55] Dalam Pasal 36 Kitab Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan mengenai jenis-jenis kesalahn, yaitu :[56]

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.

---

[54] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 331. [55] Muhammad fauzi Faidhullah, *Nazariyah adh-Dhaman fi Fiqh al-Islamy al-Am*, Kuwait, Dar at- Turats, 1986, hlm 94.

[56] Kitab Hukum Ekonomi Syariah.

4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

2) Adanya Kerugian

Kerugian (لاضرر) (dibaca: *dharar*) secara bahasa memiliki arti lawan kata dari manfaat. Secara bahasa, *dharar* diartikan sebagai terjadinya kerusakan/ kerugian bagi orang lain baik harta, jasad, kehormatan, maupun perasaanya.

3) Adanya Kausalitas Antara Kesalahan Dan Kerugian.

Wahbah Zuhaily mengatakan bahwa aspek ketiga ini bukan termasuk ke dalam rukun, melainkan penghalang (al-mâni`) dalam sebab, sedangkan kebanyakan ulama (Sanhuri, Syamsul Anwar, dan Zarqa) menjadikan hal ini sebagai rukun adanya dhamân. Adanya kausalitas, menjadi hal logis karena tidak mungkin debitur bertanggungjawab atas kerugian yang terjadi karena kesalahan orang lain atau karena dalam situasi terpaksa. Dapat disimpulkan dengan adanya kausalitas ini bahwa debitur tidak memiliki kewajiban ganti rugi apabila kerugian terjadi bukan karena kesalahan yang dia buat. Kreditur tidak dibebankan untuk membuktikan adanya kausalitas. Apabila ketiga rukun tersebut sudah terpenuhi berikut dengan ketentuan- ketentuan yang berlaku di dalamnya, maka, pihak yang melakukan ingkar janji (wanprestasi) dapat dijatuhkan sanksi, sebagaimana dalam Pasal 38 Kitab Hukum Ekonomi Syariah, dengan :

a) Membayar ganti rugi
b) Pembatalan akad
c) Peralihan risiko

d) Denda, dan/atau

e) Membayar biaya perkara

Masalah muamalah dengan sesama manusia hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafiq, sebagaimana sabda Rasulullah saw :

Dari Abu Hurairah Rasulullah saw bersabda : ciri-ciri orang munafiq itu ada tiga yaitu, apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia berkhianat. Memperhatikan hadist diatas maka dapat difahami bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadan Demikianlah ketentuan yang mendasar yang dapat dipetik dari Hukum Islam tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan. Akan tetapi dalam masalah-masalah yang dilakukan kealpaan akibat overmacht (keadaan memaksa).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI

Dalam memutuskan perkara waprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah putusan nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI hakim memutuskan sesuai dengan Syarat sahnya perjanjian tersebut dikaitkan dengan surat Perjanjian Bangun Bagi tertanggal 7 November 1997 (Bukti P-3, Bukti T.I- 2, Bukti T.T-1),

1. Sepakat

   Sepakat diartikan oleh undang-undang adanya pertemuan antara kedua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain, dalam Perjanjian Bangun Bagi (Bukti P.3, Bukti T.1-2, dan bukti T.T-1) telah nyata bahwa telah ada kehendak yang sama antara Penggugat dan Tergugat I untuk membangun 2 (dua) buah ruko dua tingkat dengan luas masing-masing ruko yaitu 16 x 4 M2, satu ruko untuk Penggugat dan satu ruko untuk Tergugat I sebagai orang yang membangun, namun kehendak tersebut tidak sama dalam hal sisa tanah dari ruko / toko yang dibangun, Penggugat beranggapan atau menyatakan sisa tanah dari toko haruslah kembali kepada Penggugat namun Tergugat I menyatakan bahwa sisa tanah diberikan kepada Tergugat I untuk dibuatkan sertifikat atas nama

Tergugat I, karena adanya fakta perbedaan dalam kehendak terhadap sisa tanah dari pembangunan toko.

2. Kecakapan

Kecakapan berdasarkan Pasal 1329 KUH Perdata, bahwa setiap orang adalah wenang (bevoegd) untuk membuat perikatan, kecuali jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, tidak cakap menurut undang-undang yaitu orang yang belum dewasa, curandi (dalam pengampuan), isteri-isteri sepanjang undang-undang menentukan seperti itu, mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak boleh membuat perjanjian tertentu, (Pasal 330 KUH Perdata), jika dikaitkan kasus aquo, maka Majelis melihat para pihak baik Penggugat maupun Tergugat I dalam membuat perjanjian bangun bagi adalah orang yang dewasa, sehat jasmani dan rohaninya, sehingga menurut hemat Majelis syarat kecakapan terpenuhi dalam perjanjian tersebut.

3. Suatu Hal Tertentu

Menimbang, bahwa syarat "suatu hal tertentu" dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian dan hal tertentu tidak lain dari merupakan isi dari perikatan utama yaitu prestasi pokok dari perikatan utama, yang muncul dari perjanjian tersebut dalam perkara aquo Surat Perjanjian Bangun Bagi (Bukti P.3, Bukti T.1-2, dan bukti T.T-1), merupakan surat perjanjian yang pada pokoknya /intinya memperjanjikan Tergugat I membangun 2 (dua) buah ruko diatas tanah obyek sengketa, dan Tergugat I serta Penggugat memperoleh masing-

masing satu ruko, namun terhadap sisa tanah dalam perjanjian tersebut dalam point 2 tanah tersebut akan dibuatkan sertifikat atas nama pihak kedua. Isi perjanjian poin 2 bukanlah merupakan pokok dari perjanjian, tetapi merupakan konsekuensi yang mengikuti perjanjian bila memang diperjanjikan, dalam mempertimbangkan hal tersebut Majelis melihat akan adanya korelasi (hubungan) yang kuat dengan syarat "causa yang halal", oleh karenanya Majelis akan mempertimbangkannya sekaligus dalam pertimbangan "syarat causa yang halal"

4. Causa yang halal

Syarat "causa yang halal" yaitu dalam suatu perjanjian isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, kausa dalam suatu perikatan menurut Domat dan Pointhier adalah "sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar dari kesediaan debitur untuk menerima keterikatannya untuk memenuhi isi prestasi perikatan. Berkaitan dengan causa yang halal, dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi "perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik", itikad baik dapat diartikan bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara pantas dan patut, dan di perjelas lagi dengan ketentuan dalam Pasal 1339 KUH Perdata bahwa "suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapai juga juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kapatutan, kebiasaan atau undang-undang" .

J. M. Van Dume membagi tahapan kontrak dalam tiga fase, yakni

fase pra kontrak (*precontractuele fase*), fase pelaksanaan kontrak (*contractuele fase*), dan fase pasca kontrak (*postcontractuele fase*) dan itikad baik sudah harus ada sejak fase pra kontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan, dan fase pelaksanaan kontrak . Dalam perkara aquo Perjanjian Bangun Bagi menurut hemat Majelis didasarkan pada suatu perjanjian yang didalamnya ada itikad tidak baik dari Tergugat I, hal tersebut dapat diketahui ketika Tergugat I meminta tanda tangan kepada Penggugat maupun saksi-saksi dalam perjanjian tersebut, haruslah telah mencantumkan bunyi dari isi perjanjian terlebih dahulu kemudian dapat di baca / diterangkan / dijelaskan oleh Tergugat I sehingga meminimalisir hal-hal yang tidak diinginkan dalam hal ini adanya ketidaksamaan kehendak dan itikad baik, dan dalam hal ini berdasarkan keterangan saksi Penggugat Farida Yani dan saksi Zainal Majid yang tidak mengetahui dan membaca tentang isi surat perjanjian, sehingga sebuah penandatangan tanpa para pihak dalam hal ini Penggugat atau saksi-saksi mengetahui isi yang menjadi kehendak dan tujuan akhir dari perjanjian, dan hal tersebut menjadi kewajiban dari Tergugat I yang membuat perjanjian tersebut, sehingga menurut hemat Majelis akibat tidak dijelaskan / diterangkan kehendak sebelum dibuatnya perjanjian, menunjukkan terdapat itikad buruk dari Tergugat I dalam membuat isi perjanjian bangun bagi tersebut, oleh karenanya “syarat causa yang halal” tidak terpenuhi, oleh karena itu dengan tidak terpenuhi causa yang halal mengakibatkan perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan (lihat Pasal 1335 KUH

Perdata). Selain hal diatas ketentuan tentang itikad baik dihubungkan dengan Perjanjian Bangun Bagi (Bukti P.3, Bukti T.1-2, dan bukti T.T-1), maka kita dapat melihat terdapat hal yang tidak sesuai dengan kepatutan yaitu tentang tanah diberikan oleh Penggugat seluas + 437 M2 untuk dibuat dua ruko dengan ukuran masing-masing 16 x 4 M2, dan Tergugat I berjanji membuat 2 (dua) buah Ruko ukuran 16 x 4 M2, dan setelah Ruko jadi maka masing-masing pihak mendapat 1 buah ruko, namun menjadi tidak lazim dan di luar kepatutan masyarakat pada umumnya, khusunya masyarakat Aceh di Beureunun (Baron Yaman), tanah sisa dari pembangunan 2 (dua) buah Ruko di buat sertifikat atas nama Tergugat I, dengan kata lain tanah sisanya menjadi milik Tergugat I dan bila diasumsikan tanah seluas + 437 M2, dibuatkan 2 (dua) buah ruko ukuran 16 x 4 M2, maka sisa tanah dari + 437 M2 adalah seluas + 309 M2, sehingga bila dikaitkan dengan bukti T.I- 3 dan bukti T.T-2 tentang surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) (Bukti T.1-3, Bukti T.T.2) dimana luas tanah yang di ukur menjadi jumlah yang pasti yaitu 692 M2, dari jumlah yang masih dalam perkiraan + 437 M2, sehingga ada kelebihan tanah seluas + 564 M2, menunjukkan bahwa sepatutnya karena yang menjadi pokok perjanjian sebagaimana diuraikan Majelis Hakim di atas adalah tentang pemberian tanah dari Penggugat kepada Tergugat I untuk dibangunkan 2 (dua) unit Ruko seluas 16 x 4 M2, maka kelebihan tanah tersebut berdasarkan kepatutan, Tergugat I haruslah dengan itikad baik menyatakan hal tersebut kepada Penggugat sehingga dapat dibuat perjanjian kembali, sehingga tidak

ada yang dirugikan, hal tersebut bila dihubungkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu saksi Zainal Majid, saksi Teuku Manyak ZA, saksi Ramli Yusuf, yang menyatakan bahwa mereka tidak pernah membaca dan melihat surat Perjanjian Bangun Bagi dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik), dan dalam bukti Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) (Bukti T.1-3, Bukti T.T.2) tidak pernah saksi T. Manyak ZA dan Ramli Yusuf, melihat dan membuatnya, dan kop surat serta nomor surat dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) (Bukti T.1-3, Bukti T.T.2) merupakan surat yang tidak lazim dikeluarkan oleh Desa Baron Yaman. Suatu perjanjian yang mengandung cacat dalam subyeknya yaitu syarat sepakat dan cakap, mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya yaitu mengenai suatu hal tertentu atau suatu sebab yang halal adalah batal demi hukum, karena bukti Surat Perjanjian Bangun Bagi (Bukti P.3, Bukti T.1-2, dan bukti T.T-1) adalah bukti yang mengandung cacat dalam pembuatannya karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, oleh karena itu terhadap perjanjian tersebut dapat dinyatakan dibatalkan, namun dalam gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dalam perjanjian bangun bagi tersebut adanya kesepakatan terhadap pembangunan 2 (dua) unit ruko dan dalam fakta yang terungkap dipersidangan masing- masing pihak sekarang telah menguasai 1 (satu) pintu dari ruko tersebut, dan hanya perjanjian dalam hal perbuatan Tergugat I membuat sertifikat atas tanah obyek sengketa tidak ada kesepakatan, oleh

karena itu patut kiranya untuk perjanjian bangun bagi tersebut selain dari poin 2 tentang sisa tanah dibuat sertifikat atas nama Tergugat I, mempunyai kekuatan hukum, sehingga dapat dikatakan isi perjanjian pada angka / poin 2 tentang sisa tanah dibuat sertifikat atas nama Tergugat I, dibatalkan. Isi perjanjian angka / poin 2 dibatalkan dan merupakan dasar dari timbulnya bukti-bukti lainnya, khususnya bukti surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) (Bukti T.1-3, Bukti T.T.2) serta sertifikat hak milik No. 522 atas nama Muhammad Nur Ibrahim (Bukti T.I-1 dan Bukti T.T-3), oleh karenanya terhadap alat bukti surat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalam mempertimbangkan ada tidaknya wanprestasi dalam perjanjian tersebut majelis hakim berpendapat bahwa, khususnya wanprestasi tentang penyerahan kunci kepada Penggugat, oleh karena perjanjian pokok sebagaimana dijelaskan di atas oleh Majelis, tentang pembangunan 2 (dua) unit ruko dan satu ruko diberikan kepada Penggugat dan satu ruko untuk Tergugat I.

Oleh karena itu hakim menjelaskan bahwa wanprestasi termasuk dalam lingkup hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian sehingga terikat dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu yang dimaksud dengan wanprestasi adalah meliputi

1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
3) Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat

4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Menurut penulis pertimbangan hakim diatas berdaarkan alat-alat bukti berupa surat yang berisi tentang perjanjian bangun bagi, dan dihubungkan dengan telah jadinya pembangunan toko yang dibuat oleh Tergugat I dan belum diserahkannya kunci kepada Penggugat, lalu Penggugat pada tahun 2010 mengambil alih satu unit ruko menunjukan Tergugat I dengan itikad tidak baik memperlambat memberikan prestasi / yang diperjanjikan dengan menyerahkan toko kepada Penggugat, hal tersebut diperkuat oleh keterangan saksi T. Manyak ZA, Ramli bin Yusuf, Zainal Majid, serta keterangan saksi Tergugat I yaitu Tgk Usman Bin Daud, saksi Sayed M. Jakfar, Abdullah Bin Daud, serta saksi Jamaluddin bahwa baru pada tahun 2010 Penggugat sendiri tanpa diserahkan kunci oleh Tergugat I menguasai toko sebelah barat tersebut, oleh karena itu menurut hemat Majelis Tergugat I telah melakukan *wanprestasi*.

B. Akibat Hukum Dari Penyewa Yang Telah Melakukan Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Putusan Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI

Suatu perbuatan pasti ada akibatnya sama seperti wanprestasi merupakan perbuatan melawan hukum dalam arti luas, yaitu meliputi segala macam bentuk wanprestasi terhadap setiap perikatan atau kewajiban yang dibebankan dalam setiap ketentuan undang-undang yang berlaku. Dalam KUH Perdata tidak memberikan definisi tentang wanprestasi secara detail. Namun beberapa Pasal dalam buku Ke-3 mengatur tentang kelalaian yang

menyebabkan timbulnya akibat-akibat dari kelalaian debitur dalam perjanjian. Akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian autentik sewa-menyewa ketika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, dimana pihak yang dirugikan dapat menuntut sebagai berikut:

1. Dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian;
2. Dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian disertai dengan pengganti kerugian.[57]

Atas perbuatan melawan hukum dalam arti luas KUH Perdata mengaturnya dalam Pasal 1235 sampai dengan Pasal 1238. Akibat wanprestasi, salah satu pihak dirugikan, yaitu kreditur. Dengan demikian, kreditur berhak menuntut ganti rugi dari pihak yang menimbulkan kerugian, yaitu debitur, yang dapat digugatnya karena hak-hak kreditur dilindungi undang-undang. Undang-undang juga mengatur bahwa pihak yang tidak bersalah harus dilindungi oleh hukum.[58] Untuk menentukan seseorang berada dalam wanprestasi adalah apabila seseorang berada dalam keadaan tertagih, dengan adanya tagihan tersebut maka ia harus melaksanakan prestasi yang diperjanjikan. Teguran atau tagihan ini berhubungan erat dengan faktor waktu dalam melaksanakan perjanjian, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yaitu "Si berutang adalah lalai, apabila

[57] AA Dalem Jagat Krisno, Niketut Supasti Dharmawan, dan AA Agung Wiratni Darmadi, *Akibat Hukum yang ditimbulkan dari Wanprestasi dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah,* Bali, Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum 4. 1, 2016, hlm. 4.

[58] Dwi Aryanti Ramadhani. "Wanprestasi dan Akibay Hukumnya". Jurnal Yuridis 15. 17, (2012)

ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu ditemukan." Apabila seorang penyewa sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, tetapi tetap tidak memenuhi prestasi yang sudah diperjanjikan, tidak diperlukan lagi peringatan karena ia telah dinyatakan melakukan wanprestasi.

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi perkara no 08/Pdt.G/2012/PN-SGI adalah sebagai menurut Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seluruhnya dalam pokok perkara oleh kasus no 08/Pdt.G/2012/PN-SGI adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi khususnya terhadap perjanjian bangun bagi pada sebagian point 2 tentang "tanah tersebut akan dibuat sertifikat atas nama pihak kedua (Tergugat I)" dinyatakan batal
3. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor : 522 atas nama Muhammad Nur Ibrahim dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sisa tanah dari selain dari 2 (dua) unit bangunan Ruko seluas 16 x 4 M2 atau bila dihitung

   luas tanah yang sisa seluas + 564 M2 dikembalikan kepada Penggugat

5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahan kunci kepada Penggugat

atas 1 (satu) unit Ruko sebelah Barat

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.131.000,- (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah)
8. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya

Menurut penulis kasus tersebut tergugat satu melakukan wanprestasi khususnya terhadap perjajian bangun bagi pada Sebagian poin dua tentang tanah tersebut akan di buat sertifikat atas nama pihak kedua atau tergugat satu

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
UNISSULA
جامعة سلطان أجونج الإسلامية

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pertimbangan majelis Hakim dalam memutuskan perkara Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Dalam perkara Nomor 08/Pdt.G/2012/Pn-Sgi) adalah sudah tepat karena ditinjau dari syarat-syarat perjanjian kedua belah pihak sudah sepakat, meliki kecakapan dan suatu hal tertentu. Tetapi ada kejanggalan pada syarat causa yang halal yaitu ketika Tergugat I meminta tanda tangan kepada Penggugat maupun saksi-saksi dalam perjanjian tersebut, seharusnya mencantumkan bunyi dari isi perjanjian terlebih dahulu kemudian dapat di baca / diterangkan / dijelaskan oleh sehingga meminimalisir hal-hal yang tidak diinginkan dalam hal ini adanya ketidaksamaan kehendak dan itikad baik. Berdasarkan keterangan saksi Penggugat Farida Yani dan saksi Zainal Majid mereka tidak mengetahui dan membaca tentang isi surat perjanjian sehingga sebuah penandatangan tanpa para pihak dalam hal tersebut menjadi kewajiban dari Tergugat I yang membuat perjanjian tersebut. Sehingga menurut Hakim akibat tidak dijelaskan / diterangkan kehendak sebelum dibuatnya perjanjian, menunjukkan terdapat itikad buruk dari Tergugat I dalam membuat isi perjanjian bangun bagi tersebut, oleh karenanya “syarat causa yang halal” tidak terpenuhi, oleh karena itu dengan tidak terpenuhi causa yang halal mengakibatkan perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan (lihat Pasal 1335 KUH Perdata). Selanjutnya. karena bukti Surat Perjanjian

Bangun Bagi (Bukti P.3, Bukti T.1-2, dan bukti T.T-1) adalah bukti yang mengandung cacat dalam pembuatannya karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, oleh karena itu terhadap perjanjian tersebut dapat dinyatakan dibatalkan.

2. Akibat hukum dari penyewa yang telah melakukan wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah putusan no 08/Pdt.G/2012/PN-SGI adalah Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi khususnya terhadap perjanjian bangun bagi dan pada sebagian point 2 tentang "tanah tersebut akan dibuat

sertifikat atas nama pihak kedua (Tergugat I)" dinyatakan batal. Selanjutnya hakim Menyatakan sertifikat hak milik Nomor : 522 atas nama Muhammad Nur Ibrahim dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Tergugat I untuk menyerahkan sisa tanah dari selain dari 2 (dua) unit

bangunan Ruko seluas 16 x 4 M2 atau bila dihitung luas tanah yang sisa seluas + 564 M2 dikembalikan kepada Penggugat. Tergugat I untuk menyerahan kunci kepada Penggugat atas 1 (satu) unit Ruko sebelah Barat.

Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.131.000,- (satu juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah). Terakhir hakim menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

B. Saran

1. Bagi Para Pihak

Kepada para pihak yang akan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah hendaknya terlebih dahulu memperhatikan tentang bagaimana

sistem pelaksanaan sewa menyewa tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Terutama Syarat Syarat Perjanjian, Hakim tidak melihat adanya satu bukti pun sebagaimana yang disyaratkan dalam beberapa ketentuan harus dilakukan dengan sesuai agar tidak menimbulkan perkara. Selanjutnya dalam melakukan perjanjian sewa menyewa hendaklah melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.

2. Bagi Hakim

   Apabila timbul masalah yang berhubungan dengan perjanjian, diharapkan hakim yang menangani dalam putusannya tidak hanya berdasarkan pada apa yang tertulis dalam perjanjian tetapi harus memperhatikan dan mempertimbangkan keselarasan dari seluruh asas-asas hukum perjanjian tersebut

Daftar Pustaka

A. Buku

Al-Assal, Ahmad Muhammad, 1980, *Al-Nizam, Al-Iqtisadi Fi Al-Islam Mabadi'uhu Wahdafuhu*, Surabaya, Bina Ilmu.

Alir, 2005, Diagram, *Metode Penelitian*, Itera.

Amalia, Nanda dan Ramziati, 2015, *Modul Praktek Kemahiran Hukum*, Perancangan Kontrak, aceh, Unimal Pressm.

Anonim, 2007, Petunjuk Teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Jakarta, Deputi Survey Pengukuran dan Pemetaan BPN RI.

Anwar, Syamsul,2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

Asofa, Burhan, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta.

Djojodirojo, M. A Moegni, 2006, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramitha.

Erwin, Mochammad, 2018, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan untuk Pemasangan Base Transcceiver Station*, Medan, Dunia Ilmu.

Faidhullah, Muhammad Fauzi, 1986, *Nazariyah adh-Dhaman fi Fiqh al-Islamy al-Am*, Kuwait, Dar at-Turats.

Fea, Dyara Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyaskarta, Legality.

Fuady, Munir, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum* , Bandung, Citra Aditya Bakti.

Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni ctk. Kedua.

Harjono, Dhaniswara. K, 2016, *Hukum Properti*, Jakarta, PPHBI.

Harsono, Boedi, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Penerbit Trisakti.

_____, 2003, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Jilid I Hukum Tanah Nasional.

_____, 1999*, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan Boedi.

Hutagalung, Arie. S, 2018, *Asas-Asas Hukum Agraria*, Malang, Intelegensi Media.

Ibrahim, F. dan Nathanela STG, 2011, *300 Contoh Surat Perjanjian (kontrak) dan Surat Resmi*, Jakarta, Gudang Ilmu.

Khaerandy, Ridwan, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Franchise Dan Keberadaannya Dalam Hukum Indonesia*, Yogyakarta, Majalah Unisa UII.

Krisno, AA Dalem Jagat, Niketut Supasti Dharmawan, dan AA Agung Wiratni Darmadi, 2016, *Akibat Hukum yang ditimbulkan dari Wanprestasi dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*, Bali, Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum 4. 1.

Marzuki, Peter Mahmud, 2017, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group.

_____, 2011, *Penelitian Hukum, Jakarta,* Kencana Prenada Media group.

Miru dan Ahmad, 2013, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Raja Grafindo.

_____, 2013, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta raja Grafindo.

Muhammad bin Mukkaram,2012, *Lisan al-Arab*, Beirut, DarShadir Juz I.

Muhammad, Ahmad , 1980, *Alih Bahasa Abu Ahmadi*, Surabaya, Bina

Ilmu. Prodjodikoro, Wirjono, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*,

Bandung,
Sumur Pustaka.

____, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan- Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandung.

Salim H. S, 2006, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.

____,2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW),* Jakarta, Bumi Aksara.

Salindeho, Jhon, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Jakarta, Sinar Grafika.

Satrio, J, 1995, Hukum Perikatan, Bandug, Citra Aditya Bakti.

Soekarto, Soerjono dan Sri Mamudi, 2015*, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Utama.

Soemitro, Ronny Haniatjo , 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta, PT Ghalia Indonesia.

Soerodjo, Irawan, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolahan Atas Tanah (HPL) Eksistensi*, Pengaturan dan Praktik, Yogyakarta, LaksBang Mediatama.

Subekti dan Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta*, PT Pradnya Paramita.

____,1975, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni.

____,2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.

Sudikno, 2018, *Ilmu Hukum*, Yogyakarta, Penerbit Liberty.

Triwulan, Titik, 2010, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Jakarta, Kencana.

Wicaksono, Frans Satrito, 2008, Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak, Jakarta, Visimedia.

Yuniarlin, Prihatin, Endang Heriyani dan Dewi Nurul M, 2008, Diktat Hukum Perdata, Yogyakarta, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun1945

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 08/Pdt.G/2012/PN-SGI

C. Jurnal / Artikel Ilmiah

Krisno, AA Dalem Jagat, Niketut Supasti Dharmawan, dan AA Agung Wiratni Darmadi, *Akibat Hukum yang ditimbulkan dari Wanprestasi dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*, Bali, Kertha Semaya : Journal Ilmu

Hukum 4. 1, 2016.

Pohan, Mahalia Nola, and Sri Hidayani, *Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Perspektif Hukum 1.1, 2020

Pradyaswari, A.A, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car*), Jurnal Advokasi 3.2. 2013

Ramadhani, Dwi Aryanti, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Yuridis 15. 17. 2012.

D. Internet

JDIH Provinsi Kepri, *Perjanjian Kerjasama,* https://jdih.kepriprov.go.id/index.php/artikel/tulisan-hukum/1-perjanjian-kerjasama.

Viktor, Idil Viktor, Permasalahan Pokok dalam Perjanjian, http://idilvictor.blogspot.com/2009/01/hukum-perikatan.html.