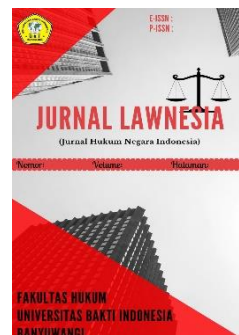


JURNAL LAWNESIA

Volume 3 (1), Juni 2024, 469-476

E-ISSN: 2829-7873



ANALYSIS OF THE IMPACT OF DEFAULT IN A LAND LEASE AGREEMENT

ANALISIS DAMPAK WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH

Nuri Hidayati

Fakultas Hukum Universitas Bakti Indonesia
nurihidayati2994@gmail.com

Indah Erdasari Zebua

Fakultas Hukum Universitas Bakti Indonesia
indaherdasarizeb@gmail.com

Elni Fitriani Dakhi

Fakultas Hukum Universitas Bakti Indonesia
elnifitriandakhi@gmail.com

Abstrak

"Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah" membahas konsekuensi hukum dari pelanggaran kontrak sewa-menyewa tanah yang dibuat secara resmi di hadapan pejabat berwenang, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Wanprestasi, yang merujuk pada ketidakpatuhan salah satu pihak terhadap isi perjanjian, dapat memicu sengketa hukum. Penyelesaian sengketa ini tidak membedakan antara penolakan terhadap autentisitas akta dengan isi perjanjian. Studi ini bertujuan untuk meneliti konsekuensi hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah yang diatur dalam akta autentik, serta untuk mengidentifikasi opsi hukum yang tersedia bagi pemberi sewa terhadap penyewa yang melanggar perjanjian setelah masa berakhir. Dengan menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif, disimpulkan bahwa pihak yang merugi akibat wanprestasi berhak menuntut pemenuhan kewajiban sesuai isi perjanjian serta dapat meminta ganti rugi. Undang-undang menyediakan opsi hukum non-litigasi dan litigasi sebagai upaya untuk menegakkan haknya. Apabila akta autentik perjanjian sewa-

menyewa tanah telah memenuhi syarat dan memiliki kekuatan pembuktian, pihak pemberi sewa dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang menjadi sengketa untuk menegakkan haknya sesuai dengan isi perjanjian yang disepakati.

Kata Kunci : Wanprestasi; Sengketa Tanah

Abstract

"Legal Consequences Arising from Defaults in Authentic Land Rental Agreements" discusses the legal consequences of violating land rental contracts that are officially made before authorized officials, in accordance with Law Number 30 of 2004 which has been revised into Law Number 2 of 2014 concerning Notary Positions. Default, which refers to non-compliance by one party with the contents of an agreement, can trigger legal disputes. This dispute resolution does not differentiate between rejection of the authenticity of the deed and incompleteness of the contents of the agreement. This study aims to examine the legal consequences of default in land rental agreements regulated in authentic deeds, as well as to identify the legal options available to lessors against tenants who violate the agreement after the term ends. By using a normative legal research approach, it is concluded that the party who suffers losses due to default has the right to demand fulfillment of obligations according to the contents of the agreement and can ask for compensation. The law provides non-litigation and litigation legal options as an effort to enforce their rights. If the authentic deed of the land lease agreement meets the requirements and has the power of proof, the lessor can submit a request for execution of the object in dispute to enforce its rights in accordance with the contents of the agreed agreement.

Keywords: Default; land dispute

1. PENDAHULUAN

Pada dasarnya, suatu perjanjian kerjasama dimulai dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan antara pihak-pihak yang terlibat. Pembentukan hubungan perjanjian selalu diawali dengan proses negosiasi di antara pihak-pihak tersebut. Melalui negosiasi, pihak-pihak berusaha menciptakan kesepakatan untuk menyelaraskan kepentingan mereka melalui proses tawar-menawar. Dalam perjanjian, terdapat hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang melaksanakannya. Meskipun hak dan kewajiban telah diketahui, seringkali terjadi pelanggaran terhadap perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian, kelalaian tersebut dapat

menyebabkan pihak tersebut digugat di pengadilan. Tindakan tidak melaksanakan isi perjanjian dalam ilmu hukum disebut wanprestasi. Tindakan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dalam perjanjian dapat menyebabkan pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi. Pasal 1246 KUHPerdara menyatakan bahwa: "Biaya ganti rugi dan bunga yang dapat dituntut oleh kreditur umumnya terdiri atas kerugian yang telah dialami dan keuntungan yang seharusnya dinikmati, dengan tidak mengurangi pengecualian serta perubahan yang akan disebutkan di bawah ini." Pemenuhan sanksi hukum oleh debitur diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: "Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena

tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan jika debitur, meskipun telah dinyatakan lalai, tetap tidak memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang telah ditentukan." Prestasi atau janji merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian. Ketidakmampuan untuk memenuhi prestasi atau janji, baik disengaja maupun tidak disengaja, karena pihak yang berjanji tidak mampu memenuhi kewajibannya disebut wanprestasi.

Sewa-menyewa adalah perjanjian dimana salah satu pihak berjanji untuk memberikan kepada pihak lainnya hak untuk menikmati barang tertentu selama periode waktu tertentu dengan pembayaran harga yang telah disepakati bersama. Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara autentik dihadapan seorang Notaris, sesuai dengan pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Dapat memberikan bukti yang sah bagi pihak-pihak yang terlibat. Menurut R Soegondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan disahkan sesuai dengan prosedur

2. METODE PENELITIAN

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian proposal skripsi ini sesuai dengan judulnya adalah metode penelitian hukum normatif. Metode ini mencakup analisis masalah berdasarkan

hukum oleh pejabat umum yang berwenang di tempat dimana akta tersebut dihasilkan, Undang-undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah menjadi Undang-undang No.2 Tahun 2014 Tentang jabatan Notaris, mengatur mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta autentik dan tugas lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun dalam prakteknya, terjadi kasus dimana debitur dalam perjanjian sewa-menyewa autentik tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati. Hal ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa wanprestasi berasal dari istilah Belanda wanprestatie yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah diterapkan dalam perjanjian atau yang diatur oleh undang-undang.

Tidak memenuhi kewajiban tersebut dapat disebabkan oleh beberapa alasan yakni :

1. kesalahan debitur baik disengaja maupun karena kelalaian;
2. karena keadaan yang tidak terduga (*force majeure*) dimana debitur tidak bertanggung jawab atas ketidakmampuan tersebut.
3. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukan
4. Melaksanakan apa yang telah disepakatai tetapi tidak sebagaimana mestinya
5. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat

(Nur Azza Morlin Iwanti & Taun, 2022)

literatur dan peraturan hukum yang relevan dengan isu yang dibahas, dengan fokus pada kesenjangan dalam norma atau asas hukum yang ada.

3. PEMBAHASAN

3.1 Akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah

Berdasarkan hasil analisis mengatur hubungan antara penyewa dan pemilik tanah. Dalam konteks ini, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan perjanjian yang ditandatangani secara autentik. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), prestasi dalam sebuah perjanjian dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Ketidakpenuhan terhadap isi perjanjian dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, di mana pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dipertanggungjawabkan. Akibat hukum dari wanprestasi ini menyebabkan perjanjian tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya, sehingga pihak yang dirugikan tidak mendapatkan hak-hak yang seharusnya sesuai dengan perjanjian. Dalam kasus perjanjian autentik sewa-menyewa tanah, konsekuensi hukum yang timbul ketika wanprestasi terjadi termasuk kemungkinan untuk menuntut:

1. Pemenuhan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian awal, dan
2. Pemenuhan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian beserta dengan kompensasi kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut.

Dampak dari pelanggaran dalam kontrak sewa menyewa tanah yang disebabkan oleh wanprestasi adalah kemungkinan bagi pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut pemenuhan kewajiban sesuai dengan isi kontrak tersebut. Jika pihak yang melanggar tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan untuk pemenuhan kewajiban serta kompensasi kerugian. Para pihak

yang terlibat dapat mengambil langkah hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Langkah hukum non litigasi seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau pendapat ahli dapat digunakan untuk mencapai solusi yang menguntungkan kedua belah pihak. Arbitrase juga merupakan opsi jika semua pihak setuju untuk menyelesaikan perselisihan mereka secara netral oleh juru pisah. Apabila upaya non litigasi tidak berhasil menyelesaikan sengketa, pihak-pihak dapat memilih untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, yang merupakan upaya hukum litigasi. Jika sebuah akta autentik perjanjian sewa menyewa tanah telah memenuhi syarat sebagai bukti yang sah, pihak yang menyewakan dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang menjadi sengketa. Proses ini mengacu pada Pasal 1870 KUHPerdata dan prinsip efisiensi peradilan, yang menjamin penyelesaian perkara secara sederhana, cepat, dan dengan biaya yang terjangkau. Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan, seperti penyerahan tanah yang disewakan kepada penyewa dan pemeliharaan agar tanah tersebut dapat sesuai keperluan, diatur dalam Pasal 1550 dan 1551 KUHPerdata. Jika terjadi kerusakan pada tanah yang disewakan yang menghambat pemakaian atau mengakibatkan kerugian kepada penyewa, pihak yang menyewakan harus memberikan ganti rugi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1552 KUHPerdata. Selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan juga berkewajiban untuk memastikan penyewa dapat menikmati dengan tenang dan damai, serta melindungi penyewa dari gangguan pihak ketiga, sebagaimana diatur dalam Pasal 1556 KUHPerdata. Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir secara

otomatis pada waktu yang telah ditentukan atau setelah periode tertentu yang telah disepakati. Meskipun sewa menyewa adalah perjanjian yang terbentuk atas dasar kesepakatan, undang-undang membuat perbedaan antara sewa yang tertulis dan sewa lisan.

Ada dua hal penting yang perlu diketahui mengenai berakhirnya sewa menyewa:

1. Menurut Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian sewa tidak berakhir dengan meninggalnya pihak penyewa atau pihak yang menyewakan. Perjanjian dapat diteruskan oleh ahli waris masing-masing pihak.
2. Jika barang yang disewakan dijual, perjanjian sewa menyewa yang sudah ada tidak akan otomatis berakhir kecuali ada kesepakatan sebaliknya saat awal menyewakan barang. Dalam hal ini, penyewa tidak berhak meminta ganti rugi kecuali hal itu telah diatur dengan jelas dalam perjanjian. Namun, jika ganti rugi belum dilunasi, penyewa tidak diwajibkan untuk mengosongkan barang yang disewa.

Secara umum, sewa menyewa akan berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan secara tertulis dalam perjanjian. Jika waktu sewa telah ditentukan, perjanjian akan berakhir dengan sendirinya saat waktu tersebut tiba, sesuai dengan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Jika sewa menyewa berakhir setelah waktu tertentu yang disepakati secara lisan, perjanjian tidak akan otomatis berakhir setelah lewatnya batas waktu tersebut. Pengakhiran harus diberitahukan oleh salah satu pihak, dengan mempertimbangkan kebiasaan yang berlaku di tempat tersebut. Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata mengatur bahwa pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa menyewa dengan alasan ingin menggunakan barang yang disewakan kecuali hal ini telah disepakati sebelumnya. Jika tidak ada ketentuan semacam itu dalam perjanjian, pihak yang menyewakan tidak dapat menggunakan alasan tersebut untuk mengakhiri perjanjian. Meninggalnya salah satu pihak tidak akan menyebabkan berakhirnya perjanjian sewa menyewa menurut ketentuan Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian dapat dilanjutkan oleh ahli waris masing-masing pihak sesuai dengan hukum yang berlaku.

3.2 Upaya Wanprestasi Dalam Sewa-menyewa Tanah

Biasanya, kreditur atau debitur akan memberitahukan kepada pihak lain tentang kewajiban dan risiko yang timbul dari perikatan. Namun, seringkali hanya satu pihak yang melakukan "wanprestasi" atau tidak memahami kebutuhan perjanjian. Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti rugi kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Jika wanprestasi telah terjadi, pilihan satu-satunya adalah melakukan somasi atau teguran pada tindakan ingkar janji tersebut. Teguran ini berguna untuk berkomunikasi dengan organisasi yang telah membuat komitmen mengenai kewajiban yang harus dipenuhi sesuai jadwal. Kewajiban kontrak yang tidak dilaksanakan tidak langsung membuat debitur masuk dalam kawasan wanprestasi. Kreditur harus melakukan proses pendahuluan yang melibatkan penyampaian somasi tertulis kepada debitur untuk mengangkat masalah ini. Dalam doktrin dan yurisprudensi, surat peringatan ini dikenal sebagai somasi.

Dalam praktiknya, somasi biasanya diberikan tiga kali: Somasi I, Somasi II, dan Somasi III. Namun, bisa juga hanya diberikan Somasi I dan Somasi II. Somasi pertama biasanya berupa peringatan lunak, berharap debitur secara sukarela melaksanakan isi somasi. Somasi minimal dilakukan tiga kali oleh kreditur. Jika setelah tiga kali somasi tidak ada pembayaran, kreditur wajib mengirimkan korespondensi terkait ke pemroses pembayaran. Penentuan apakah debitur wanprestasi atau tidak tergantung pada keputusan pengadilan. Somasi adalah janji dari kreditur kepada debitur agar memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata.

Contoh sanksi terhadap debitur yang tidak memenuhi kewajiban:

1. Membayar kembali kerugian (ganti rugi)
2. Pembatalan perjanjian
3. Penilaian risiko terhadap barang yang menjadi obyek perjanjian
4. Membayar biaya perkara jika terjadi di pengadilan

Kreditur dapat melakukan hal-hal berikut terhadap debitur yang wanprestasi (Pasal 1276 KUHPerdata):

1. Memenuhi perjanjian
2. Menuntut pembayaran ganti rugi
3. Membatalkan perjanjian
4. Membatalkan perjanjian dengan ganti rugi

Ganti rugi yang dapat dituntut mencakup:

A. Debitur wajib membayar ganti rugi setelah dinyatakan lalai. "Ganti rugi terdiri dari bunga, kerugian, dan biaya" (Pasal 1244-1246 KUHPerdata):

- Biaya adalah setiap kesepakatan yang ditandatangani resmi oleh organisasi.

- Kerugian adalah kerusakan barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur.
- Bunga adalah kerugian akibat hilangnya keuntungan yang seharusnya diterima kreditur.

B. Ganti rugi harus berkaitan langsung dengan wanprestasi.

C. Ada kemungkinan bahwa wanprestasi terjadi bukan hanya karena kelalaian debitur. (Unique, 2016)

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Sengketa Alternatif, alternatif penyelesaian sengketa meliputi lembaga penyelesaian sengketa atau prosedur lain yang disepakati oleh para pihak seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau pendapat ahli. Arbitrase adalah pilihan yang biasanya dipilih secara sukarela oleh para pihak karena mereka ingin sengketa mereka diputuskan oleh juru pisah yang netral, berdasarkan dalil-dalil dalam perkara tersebut. Pengadilan adalah cara lain untuk menyelesaikan sengketa, di mana setiap pertentangan harus diajukan sesuai dengan aturan hukum Acara Perdata. Dalam pengadilan, surat gugatan harus dibuat sesuai dengan format yang ditentukan oleh hukum Acara Perdata untuk memperoleh perlindungan hukum dan penyelesaian yang tuntas, guna mencegah tindakan langsung oleh pihak yang merasa dirugikan. Apabila akta autentik perjanjian sewa menyewa tanah telah memenuhi syarat-syarat sebagai bukti autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sesuai, pihak pemberi sewa dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang menjadi sengketa. Prosedur ini mengacu pada Pasal 1870 KUHPerdata dan prinsip-prinsip peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan yang dikenal sebagai trilogi peradilan.

Untuk menghindari wanprestasi dalam sewa menyewa tanah, beberapa langkah yang dapat dilakukan adalah:

1. Perjanjian Tertulis yang Jelas, membuat perjanjian sewa menyewa tanah secara tertulis dengan rincian hak dan kewajiban kedua belah pihak. Pastikan semua pihak memahami dan menyetujui isi perjanjian.
2. Verifikasi Legalitas, Pastikan status hukum tanah yang disewa jelas dan tidak sedang dalam sengketa atau memiliki masalah hukum lainnya. Verifikasi juga keabsahan dokumen dan kepemilikan tanah.
3. Penjelasan Detail Sewa, Tentukan secara jelas durasi sewa, biaya sewa, metode pembayaran, serta denda atau sanksi jika ada keterlambatan pembayaran atau pelanggaran lainnya.

4. PENUTUP

Akibat dari pelanggaran dalam kontrak sewa menyewa tanah yang disebabkan oleh wanprestasi adalah kemungkinan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut pemenuhan kewajiban sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak tersebut. Jika pihak yang melanggar tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan untuk pemenuhan kewajiban serta ganti rugi. Pihak-pihak yang terlibat dapat mengambil langkah hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Langkah hukum non litigasi mencakup konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau pendapat ahli untuk mencapai solusi yang menguntungkan kedua belah pihak. Arbitrase juga bisa digunakan jika para pihak setuju untuk

4. Kondisi Tanah, Dokumentasikan kondisi tanah pada awal masa sewa dengan foto atau video sebagai bukti untuk menghindari perselisihan mengenai kerusakan atau perubahan kondisi tanah saat masa sewa berakhir.
5. Komunikasi yang Baik, Jaga komunikasi yang baik antara penyewa dan pemilik tanah. Segera laporkan dan diskusikan masalah atau perubahan yang terjadi terkait dengan tanah yang disewa.
6. Asuransi, Pertimbangkan untuk mengambil asuransi yang relevan untuk melindungi kedua belah pihak dari kerugian yang tidak terduga.
7. Kepatuhan Hukum, Pastikan bahwa semua kegiatan yang dilakukan di tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk perizinan yang diperlukan.

(Hernoko et al., n.d.)

menyelesaikan sengketa mereka secara netral oleh juru pisah.

Jika upaya non litigasi tidak berhasil menyelesaikan perselisihan, pihak-pihak dapat memilih untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, yang merupakan upaya hukum litigasi. Pada situasi di mana sebuah akta autentik perjanjian sewa menyewa tanah telah memenuhi syarat sebagai bukti yang sah, pihak yang memberi sewa dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang menjadi sengketa. Proses ini didasarkan pada pasal 1870 KUHPerdara dan prinsip efisiensi peradilan, yang menjamin penyelesaian perkara dengan cepat, sederhana, dan biaya yang terjangkau.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Hernoko, A. Y., Perjanjian, H., Proporsionalitas, A., Kontrak, D., & Mediatama, L. (n.d.). *Agus Yudho Hernoko, Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, Hlm: 1 1. 1-31.*
- Nur Azza Morlin Iwanti, & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2), 361-351. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>
- Unique, A. (2016). 濟無No Title No Title No Title. 0, 1-23.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan dari Burgelijk Wetboek, oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009, penerbit Balai Pustaka, Jakarta