

AKIBAT HUKUM YANG DITIMBULKAN DARI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN AUTENTIK SEWA-MENYEWAWA TANAH

Oleh :

A.A. Dalem Jagat Krisno

Ni Ketut Supasti Dharmawan

A.A. Sagung Wiratni Darmadi

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Tulisan yang berjudul Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah dilatarbelakangi oleh perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat secara autentik dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menimbulkan sengketa hukum akibat dari salah satu pihak wanprestasi dalam arti tidak memenuhi atau melanggar isi dari pada perjanjian yang telah disepakati bersama. Dalam penyelesaian sengketa yang timbul berlatar belakang akta autentik, undang-undang tidak membedakan cara penyelesaian antara sengketa hukum yang autentikasi aktanya dibantah dengan yang isi perjanjiannya tidak dilaksanakan/dipatuhi oleh salah satu pihak. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam perjanjian autentik sewa-menyewa tanah dan untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi sewa terhadap pihak penyewa yang melakukan tindakan wanprestasi setelah berakhirnya perjanjian autentik sewa-menyewa tanah. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, maka ditemukan kesimpulan bahwa akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam perjanjian autentik sewa-menyewa tanah yaitu pihak yang dirugikan akibat dari tindakan wanprestasi dapat menuntut pemenuhan prestasinya sesuai dengan isi dalam perjanjian dan dapat menuntut pemenuhan prestasinya sesuai dengan isi dalam perjanjian disertai dengan ganti rugi. Untuk upaya hukum yang disediakan oleh undang-undang yaitu upaya hukum non litigasi dan litigasi. Apabila akta autentik perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagai akta autentik serta memiliki kekuatan pembuktian akta autentik, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak pemberi sewa yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang di persengketakan.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa-menyewa, Akta autentik, Wanprestasi

ABSTRACT

The paper entitled legal consequences arising from defaults under the authentic agreement lease of land motivated by a land lease agreement authentically made before the competent authority, in accordance with Law Number 30 of 2004 which has been converted into Law Number 2 of 2014 concerning Notary, raises legal dispute as the result of either party defaults- not fulfill or violate the contents of the agreement that has been agreed. In the settlement of disputes arising background authentic deed, the law does not differentiate between the settlement of the rejected contents of authentication deed nor the agreement

was not implemented / followed by one of the parties. The purpose of this paper shall determine the legal consequences arising from defaults under the authentic agreement lease of land and to determine the legal remedies that can be performed by the lessor to the lessee who does default action after the expiry of the agreement. Using the normative legal research on its composition, it was found that the legal consequences arising from defaults in agreements, the injured party may require the fulfillment of the content of agreement and compensation. As the remedy by the law, there are alternative dispute resolution and litigation. If the authentic deed of the land lease agreement has fulfilled the terms and has a certificate proving its authentication, then the remedy that can be taken by the lessor that is by applying the execution of the object disputed.

Keywords: Lease Agreement, Authentic Deed, Default

I. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Menurut Subekti yang dimaksud dengan sewa-menyewa: “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.¹ Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat dihadapan Notaris sebagai akta autentik, sesuai dengan pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya sebagai suatu pembuktian yang sempurna. Menurut R. Soegondo, menyatakan bahwa: “Akta autentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan bentuk menurut hukum oleh atau dihadapkan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk berbuat demikian itu ditempat dimana akta itu dibuat”.² Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1 yaitu : Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Namun dalam kenyataan sewa-menyewa yang dibuat dengan perjanjian autentik debitur tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal ini dapat digolongkan kedalam wanprestasi. Menurut Abdulkadir Muhammad “wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda ‘wanprestatie’ artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan baik perikatan yang timbul karena perjanjian

¹ Subekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, hal. 39.

² R. Soegono, Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, hal. 42.

maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada 2 kemungkinan alasan, yaitu: 1) Karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian. 2) Karena keadaan memaksa (*force majeure*) jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.³

1.2 TUJUAN PENULISAN

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam perjanjian autentik sewa-menyewa tanah serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi sewa terhadap pihak penyewa yang melakukan tindakan wanprestasi setelah berakhirnya perjanjian autentik sewa-menyewa tanah.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Pendekatan masalah dalam proposal skripsi ini sesuai judul yang diajukan maka skripsi yang akan di angkat nantinya menggunakan metode penelitian hukum normatif. penelitian hukum normatif adalah pemecahan masalah yang didasarkan pada literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas beranjak dari adanya kesenjangan dalam norma atau asas hukum.

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah

Dalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat adanya dua pihak yang saling berhubungan yaitu antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan. Dalam hubungan hukum tersebut terdapat adanya hak dan kewajiban bagi para pihak. Di samping adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak seperti yang dimaksud di atas dalam hal ini perlu juga diperhatikan mengenai pemenuhan prestasi oleh para pihak sesuai dengan perjanjian autentik sewa menyewa tanah. Dalam setiap perjanjian masing-masing pihak diwajibkan untuk memenuhi apa yang menjadi isi dari perjanjian atau para pihak wajib untuk memenuhi prestasinya. Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), maka Prestasi dari suatu perjanjian terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Secara umum tidak

³Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal. 20.

terpenuhinya isi perjanjian, maka pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian, merekalah yang dapat dikatakan wanprestasi. Akibat hukum yang timbul dari debitur yang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya, secara nyata dapatlah dilihat bahwa akibatnya tidak dapatnya perjanjian dipenuhi atau dilaksanakan secara benar, maka seorang kreditur tidak mendapat pemenuhan hak-haknya yang semestinya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut. 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.

2.2.2. Upaya Hukum Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-menyewa Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Sengketa Alternatif, menyatakan alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau pendapat ahli. Sedangkan, Arbitrase adalah suatu proses yang mudah dipilih oleh para pihak secara sukarela karena ingin agar perkaranya diputus oleh juru pisah yang netral sesuai dengan pilihan di mana keputusan mereka berdasarkan dalil-dalil dalam perkara tersebut. Dalam hal penyelesaian melalui pengadilan, untuk mengajukan segala pertentangan kepentingan warga masyarakat itu maka cara yang harus mereka tempuh telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu aturan hukum Acara Perdata. Bentuk dari pada pengajuan kepentingan yang dilanggar tadi, haruslah dibuat suatu surat gugatan, baik bentuk dan isinya telah ditentukan oleh hukum Acara Perdata tersebut dan tuntutan untuk memperoleh jaminan perlindungan hukum dan penyelesaian yang tuntas yang dapat diberikan oleh peradilan untuk mencegah *eigenrichting*. Bentuk dari pengajuan kepentingan itu ada 2 macam yaitu: 1) Dengan Permohonan yaitu tuntutan yang tidak mengandung sengketa, yang mana di dalamnya hanya tersangkut satu pihak saja. 2) Dengan Gugatan yaitu tuntutan hak yang mengandung sengketa, dimana perkara tersebut tidak

dapat diselesaikan secara damai oleh kedua belah pihak. Menurut hemat penulis, Apabila akta autentik perjanjian sewa menyewa tanah tersebut yang telah memenuhi syarat-syarat sebagai akta autentik serta memiliki kekuatan pembuktian akta autentik yaitu kekuatan pembuktian lahir akta autentik, kekuatan pembuktian formil akta autentik dan kekuatan pembuktian materiil akta autentik, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak pemberi sewa yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang di persengketakan. Dalam hal ini, permohonan eksekusi didasarkan pada pasal 1870 KUHPerdara dan asas trilogi peradilan, dimana peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.

III. KESIMPULAN

Akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam perjanjian autentik sewa-menyewa tanah yaitu pihak yang dirugikan akibat dari tindakan wanprestasi dapat menuntut pemenuhan prestasinya sesuai dengan isi dalam perjanjian autentik sewa-menyewa tanah tersebut. Apabila pihak yang melakukan wanprestasi tidak memenuhi prestasinya juga, maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan penuntutan pemenuhan prestasi disertai pengganti kerugian.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak sesuai dengan ketentuan yang diberikan oleh undang-undang adalah upaya hukum non litigasi dan upaya hukum litigasi. Upaya hukum non litigasi terdiri dari Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau pendapat ahli agar terciptanya *win win solution*, serta melalui arbitrase, dimana para pihak secara sukarela agar perkaranya diputus oleh juru pisah yang netral. Apabila perselisihan para pihak tidak dapat diselesaikan melalui upaya hukum non litigasi, maka dapat dilakukan upaya hukum litigasi yaitu melalui proses beracara di pengadilan dengan cara mengajukan gugatan. Menurut hemat penulis, Apabila akta autentik perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagai akta autentik serta memiliki kekuatan pembuktian akta autentik, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak pemberi sewa yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang di persengketakan. Dalam hal ini, permohonan eksekusi didasarkan pada pasal 1870 KUHPerdara dan asas trilogi peradilan, dimana peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung

R. Soegono, Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta

Subekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan dari Burgelijk Wetboek, oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009, penerbit Balai Pustaka, Jakarta