

**ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
TANAH MILIK BERSAMA TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU
PEMILIK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 217/PDT/2020/PT.SBY)**

SKIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**KHOIRINNISA
2106200130**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/IIU/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 umsumedan 📷 umsumedan 🐦 umsumedan 📺 umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Selasa**, Tanggal **25 November 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

NAMA : KHOIRINNISA NASUTION
NPM : 2106200130
PRODI / BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK BERSAMA TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK(STUDI PUTUSAN NOMOR 217/PDT/2020/PT.SBY)

Dinyatakan : (**B+**) Lulus Yudisium Dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H
NIDN : 0118047901

Anggota Penguji :

1. Dr. Andryan, S.H., M.H
2. Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H
3. Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.Hum

- 1.
- 2.
- 3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsunedan](https://www.facebook.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.instagram.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.tiktok.com/umsunedan) [umsunedan](https://www.youtube.com/umsunedan)

Bila mempunyai surat ini agar ditunjukkan
Nama dan Lengkapnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 25 November 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : KHOIRINNISA NASUTION
NPM : 2106200130
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK BERSAMA TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 217/PDT/2020/PT.SBY)

Penguji : 1. Dr. Andryan, S.H., M.H NIDN. 0103118402
2. Padian Adi Salamat Siregar, S.H., M.H NIDN. 0121018602
3. Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.Hum NIDN. 105057105

Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWAWA TANAH MILIK BERSAMA TANPA
PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK(STUDI PUTUSAN
NOMOR 217/PDT/2020/PT.SBY

Nama : KHOIRINNISA NASUTION

NPM : 2106200130

Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 25 November 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. Andryan, S.H., M.H</u> NIDN : 0103118402	<u>Padian Adi Selamat Siregar, S.H., M.H</u> NIDN : 0121018602	<u>Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.Hum</u> NIDN : 105057105

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 012287502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

NAMA : KHOIRINNISA NASUTION
NPM : 2106200130
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TANAH MILIK BERSAMA TANPA
PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK(STUDI PUTUSAN
NOMOR 217/PDT/2020/PT.SBY
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.Hum

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 20 November 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : KHOIRINNISA NASUTION
NPM : 2106200130
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS WANPRESTASI DALOAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TANAH MILIK BERSAMA TANPA PERSETUJUAN
SALAH SATU PEMILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR
217/PDT.SBY)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 15 September 2025

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. RAMLAN, S.H., M.Hum
NIDN. 0105057105



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menawab surat ini agar ditunjukkan
nama dan ungunya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[fahum](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : KHOIRINNISA NASUTION
NPM : 2106200130
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK BERSAMA TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 217/PDT.SBY)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 15 September 2025

Saya yang menyatakan,



KHOIRINNISA NASUTION
NPM. 2106200130



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsumedan | unsumedan | umsumedan | umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : KHOIRINNISA NASUTION
NPM : 2106200130
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata
Judul Skripsi : ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK BERSAMA TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK (STUDI PUTUSAN NOMOR 217/PDT.SBY)
Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.Hum.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
	20 Januari 2025	USulan Judul & Pengesahan ^{lozen} Pembimbing	
	19 Februari 2025	Bimbingan Proposal pada d. Pembimbing	
	25 Februari 2025	Bimbingan Proposal Selanjutnya.	
	31 Mei 2025	bukti Permyarahan undangan seminar	
	10 Juni 2025	BIMbingan Skripsi	
	27 Juni 2025	bimbingan skripsi selanjutnya	
	17 Juli 2025	Bimbingan skripsi revisi	
	29 Agustus 2025.	Bimbingan terakhir.	
	15 September 2025	Acc usideg skripsi	

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Ramlan, S.H., M.Hum.
NIDN : 0105057105

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, puji syukur panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wata'ala, karena berkat Taufiq dan Hidayah-Nya telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya serta tidak lupa shalawat beriring salam kepada nabi Muhammad Shallallahu'Alaihi Wasallam beserta keluarga dan para sahabat dan pengikutnya yang setia hingga akhir zaman.

Untuk itu dengan segala kerendahan hati dan ketulusan mengucapkan terima kasih yang istimewa kepada orang tua, Ayahanda Al Khusairi dan Ibunda Siti Rabiah Saragih yang telah memberi do'a, dukungan baik berupa moril maupun material dan kasih sayang kepada penulis sedari kecil hingga saat ini, yang sangat membantu untuk kuliah, banyak membantu baik membayar uang kuliah dari awal masuk sampai selesai dan mendapatkan gelar sarjana hukum dan terima kasih untuk semuanya berkat doa dan dukungan yang diberikan.

Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Faisal Riza, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr.

Muhammad Teguh Syuhada Lubis, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan masukan serta meluangkan waktunya untuk membimbing agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terima kasih kepada keluarga yang selalu memberikan dukungan kepada penulis selama menjalani pendidikan perkuliahan, yakni Abang Muhammad Junaidi, S.H., M.H, Kakak Ratih Citra Dewi, Uwak Salmah Saragih dan banyak lagi yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Terima kasih kepada teman seperjuangan yang kebersamai perjalanan di masa perkuliahan, yakni Mario, habibi, dan teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata mengucapkan terima kasih kepada banyak pihak yang berada di sekitar yang mungkin tidak disebutkan namanya dalam tulisan ini, tetapi telah membantu dengan doa. Semoga skripsi ini bermanfaat dan membuka wawasan bagi semua pembaca di masa depan, serta diharapkan dapat menjadi lebih sempurna.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatu.

Medan, April 2025

Hormat Saya,
Penulis,

KHOIRINNISA
2106200130

**ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK
BERSAMA TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU PEMILIK
(STUDI PUTUSAN NOMOR 217/PDT/2020/PT.SBY)**

KHOIRINNISA

2106200130

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa tanah merupakan salah satu bentuk perikatan dalam hukum perdata yang menuntut adanya kesepakatan sah dari seluruh pihak yang memiliki hak. Dalam konteks tanah milik bersama, kesepakatan semua pemilik merupakan syarat mutlak agar perjanjian tersebut dapat diakui keabsahannya. Namun, dalam praktiknya sering terjadi pelanggaran ketika salah satu pemilik bertindak sepihak tanpa persetujuan pihak lain. Fenomena ini menimbulkan potensi wanprestasi yang berujung pada sengketa hukum. Studi ini berangkat dari Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 217/Pdt/2020/PT.SBY yang menyoroti kasus perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama tanpa persetujuan salah satu pemilik.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang dan studi kasus. Data penelitian diperoleh dari bahan hukum primer berupa KUHPperdata dan Undang-Undang Pokok Agraria, bahan hukum sekunder seperti buku serta jurnal, dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah dokumen resmi, termasuk putusan pengadilan. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif untuk menguraikan bentuk wanprestasi, akibat hukumnya, serta pertimbangan hakim dalam memutus perkara. Metode ini dipilih untuk menilai perlindungan hukum yang tersedia bagi pihak yang dirugikan akibat perjanjian yang cacat hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa tanah milik bersama tanpa persetujuan seluruh pemilik merupakan wanprestasi yang menyebabkan perjanjian cacat formil dan dapat dibatalkan. Dalam kasus yang dikaji, hakim menegaskan bahwa perjanjian tidak memenuhi syarat sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPperdata, sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat. Putusan ini memperlihatkan pentingnya kejelasan status kepemilikan dan keterlibatan semua pihak dalam transaksi sewa menyewa. Dengan demikian, penelitian ini menegaskan perlunya kehati-hatian para pihak dalam membuat kontrak sewa tanah milik bersama serta memberikan rekomendasi praktis agar sengketa serupa dapat diminimalisasi di masa depan.

Kata kunci: wanprestasi, tanah milik bersama, perjanjian sewa menyewa

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Tujuan Penelitian	9
B. Manfaat Penelitian.....	9
C. Definisi Operasional.....	10
D. Keaslian penelitian.....	12
E. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian	15
2. Sifat Penelitian.....	16
3. Pendekatan Penelitian	17
4. Sumber Data Penelitian	17
5. Alat Pengumpul Data.....	18
6. Analisis Data.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Wanprestasi dalam Perjanjian Perdata	19
B. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam Hukum Perdata.....	25
C. Kepemilikan Bersama atas Tanah dan Implikasinya dalam Perjanjian.....	33
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	43
A. Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Menurut Hukum Perdata Indonesia	43

B. Akibat Hukum dari Perjanjian Sewa Tanah Milik Bersama yang Dilakukan Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik.....	49
C. Pertimbangan Hukum Pengadilan dalam Memutus Sengketa Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 217/Pdt/2020/PT.SBY)	55
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
A. Buku	65
B. Jurnal	66

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perikatan di mana pihak yang menyewakan (*lessor*) memberikan hak kepada pihak penyewa (*lessee*) untuk menggunakan suatu barang atau objek tertentu dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan.¹

Perjanjian ini bersifat timbal balik, di mana penyewa berhak menikmati barang yang disewa dan berkewajiban membayar harga sewa sesuai dengan kesepakatan. Sementara itu, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang dalam kondisi baik dan menjamin bahwa penyewa dapat menggunakannya tanpa gangguan selama masa sewa berlangsung.

Perjanjian sewa menyewa memiliki unsur-unsur penting, yaitu objek sewa (barang atau tanah yang disewakan), harga sewa yang harus dibayar, jangka waktu sewa, serta kesepakatan antara kedua belah pihak. Perjanjian ini dapat dibuat secara tertulis maupun lisan, tetapi dalam praktiknya, perjanjian tertulis lebih disarankan untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Selain itu, dalam kasus tanah atau bangunan, perjanjian sewa sering kali memerlukan pencatatan atau persetujuan dari pemilik tanah, terutama jika objek tersebut merupakan milik bersama.²

Dasar hukum dari perjanjian sewa-menyewa dalam hukum perdata Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),

¹ Ananda, R. (2020). *Hukum Perjanjian dalam Perspektif Yurisprudensi Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 112

² Budianto, A. (2021). *Hukum Perdata: Teori dan Praktik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak*. Bandung: PT Alumni, halaman. 98.

khususnya Pasal 1548. Dalam pasal tersebut, sewa-menyewa didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan atas suatu barang selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi.³

Kesepakatan terjadi ketika pihak yang menyewakan (*lessor*) dan pihak penyewa (*lessee*) setuju terhadap isi dan syarat perjanjian. Kesepakatan ini dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, meskipun dalam praktik hukum, perjanjian tertulis lebih dianjurkan untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Kesepakatan tersebut mencakup objek yang disewakan, harga sewa, jangka waktu sewa, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta ketentuan lain yang disepakati bersama.⁴

Kepemilikan bersama dalam konteks judul Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik merujuk pada kondisi di mana suatu bidang tanah dimiliki secara kolektif oleh dua orang atau lebih. Dalam hukum perdata, bentuk kepemilikan bersama ini berarti setiap pemilik memiliki bagian yang tidak secara fisik terpisah, melainkan berbagi hak atas keseluruhan objek tanah tersebut. Artinya, masing-masing pemilik memiliki hak penuh atas seluruh tanah secara ideal, bukan terhadap bagian tertentu dari tanah itu.⁵

Kepemilikan bersama ini sering disebut sebagai "*eigendom secara komunal*" atau "hukum persekutuan hak", di mana keputusan atas tanah tersebut harus berdasarkan mufakat bersama. Jika salah satu pemilik bertindak sepihak, misalnya

³ Cahyono, R. (2019). *Aspek Hukum Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, halaman. 87.

⁴ *Ibid*

⁵ *Ibid*

dengan melakukan perjanjian sewa tanpa persetujuan yang lain, maka tindakan tersebut secara hukum dapat dianggap melanggar asas kesepakatan dalam perjanjian dan berpotensi menimbulkan wanprestasi. Hal ini karena tanah milik bersama tidak dapat diperlakukan seolah-olah merupakan milik individu yang bebas dipergunakan sesuai kehendak salah satu pihak saja.⁶

Dalam perkara sewa-menyewa yang menjadi objek sengketa dalam Putusan Nomor 217/Pdt/2020/PT.SBY, tanah milik bersama tersebut berasal dari proses pewarisan dalam lingkungan keluarga. Pada mulanya, tanah tersebut dibeli oleh ibu para pihak sekitar tahun 1940, dan sebelum yang bersangkutan meninggal dunia, tanah tersebut telah dibagi secara lisan kepada anak-anaknya, termasuk kepada Tergugat I. Meskipun secara yuridis formal tanah tersebut tercatat atas nama Willy Tantonno (Tergugat II) sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik, dalam kenyataannya penguasaan fisik terhadap tanah tersebut dilakukan bersama oleh para ahli waris. Tindakan penyewaan sepihak tanpa memperoleh persetujuan dari semua pihak yang berhak atas tanah tersebut menjadi sumber utama timbulnya sengketa hukum dalam perkara a quo.⁷

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena berbagai alasan, seperti berakhirnya jangka waktu sewa, wanprestasi dari salah satu pihak, atau adanya keadaan yang menyebabkan objek sewa tidak dapat digunakan lagi. Jika salah satu pihak melanggar ketentuan dalam perjanjian, seperti penyewa tidak membayar harga sewa atau pihak yang menyewakan tidak menyerahkan barang sebagaimana mestinya, maka dapat terjadi sengketa hukum. Dalam kondisi

⁶ Dewi, S. (2022). *Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Hukum Perdata Indonesia*. Malang: Setara Press, halaman. 123.

⁷ *Ibid.*

demikian, penyelesaian dapat dilakukan melalui negosiasi, mediasi, atau bahkan gugatan ke pengadilan untuk memperoleh keadilan bagi pihak yang dirugikan.⁸

Kesepakatan dalam hukum perdata, khususnya dalam perjanjian sewa menyewa, merupakan unsur yang sangat penting karena menentukan apakah suatu perjanjian sah atau tidak. Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian baru dianggap sah dan mengikat secara hukum apabila memenuhi empat syarat utama, yaitu:⁹

1. Kesepakatan para pihak – Kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat secara sadar dan tanpa paksaan mengenai isi perjanjian.
2. Kecakapan hukum para pihak – Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kecakapan hukum, yaitu sudah dewasa dan tidak berada dalam keadaan yang dapat membatalkan perbuatan hukum (seperti di bawah pengampuan atau mengalami gangguan jiwa).
3. Suatu objek tertentu – Perjanjian harus memiliki objek yang jelas, dalam hal ini tanah atau bangunan yang disewakan, beserta rincian hak dan kewajiban para pihak terkait.
4. Sebab yang halal – Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 217/Pdt/2020/PT.Sby, permasalahan yang muncul adalah adanya perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama tanpa persetujuan salah satu pemilik. Berdasarkan prinsip hukum

⁸ Fathoni, M. (2023). *Sistem Hukum Agraria dan Perjanjian Sewa Menyewa di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 75.

⁹ Gunawan, H. (2021). *Prinsip-Prinsip Kontrak dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Kencana, halaman. 105.

perdata, jika tanah dimiliki secara bersama (misalnya karena warisan atau persekutuan hukum lainnya), maka kesepakatan dari seluruh pemilik menjadi syarat mutlak agar perjanjian dapat dianggap sah. Jika hanya satu pemilik yang menyewakan tanpa persetujuan yang lain, maka perjanjian tersebut bisa dianggap tidak sah atau cacat hukum, karena tidak memenuhi unsur kesepakatan yang sempurna.¹⁰

Adapun jika terjadi perselisihan seperti ini, pengadilan akan mempertimbangkan beberapa hal, di antaranya:

- a. Apakah penyewa mengetahui bahwa tanah tersebut dimiliki secara bersama?
- b. Apakah penyewa memiliki bukti persetujuan dari semua pemilik?
- c. Apakah pihak yang menyewakan memiliki wewenang penuh atau memerlukan izin dari pemilik lain?
- d. Apakah ada unsur wanprestasi (ingkar janji) dalam perjanjian tersebut?

Berbicara Jika terbukti bahwa perjanjian dibuat tanpa persetujuan salah satu pemilik, maka perjanjian tersebut dapat dianggap tidak sah atau batal demi hukum, dan penyewa mungkin diwajibkan untuk mengosongkan tanah tanpa mendapatkan ganti rugi. Namun, jika terdapat indikasi bahwa pemilik lain sebelumnya mengetahui penyewaan tetapi tidak menolak sejak awal, pengadilan bisa saja memutuskan bahwa perjanjian tetap berlaku atau memberikan kompensasi kepada penyewa.¹¹

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Hartono, A. (2020). *Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*. Bandung: Remaja Rosdakarya, halaman. 89.

Kesepakatan yang sah harus diperoleh dari semua pemilik agar perjanjian memiliki kekuatan hukum penuh. Jika tidak, maka perjanjian bisa digugat dan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan, sebagaimana yang terjadi dalam kasus Putusan Nomor 217/Pdt/2020/PT.Sby.¹²

Dalam praktik perjanjian sewa-menyewa tanah milik bersama, tidak jarang terjadi kasus di mana salah satu pemilik bertindak sepihak tanpa melibatkan pemilik lainnya. Fenomena ini menciptakan persoalan hukum karena dalam realitasnya, perjanjian yang dibuat tanpa persetujuan semua pihak berkepentingan dapat menimbulkan ketidakadilan dan merugikan pemilik lain. Hal ini tercermin dalam Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT.SBY, yang memperlihatkan adanya wanprestasi akibat salah satu pemilik menyewakan tanah bersama tanpa persetujuan rekan kepemilikannya. Kasus tersebut memperlihatkan adanya ketidaksesuaian antara praktik hukum di lapangan dengan prinsip yang diatur dalam hukum perjanjian.

Pada dasarnya, dalam hubungan hukum sewa-menyewa, semua pihak yang memiliki hak atas suatu objek sewa, terutama tanah milik bersama, harus terlibat secara aktif dalam memberikan persetujuan. Hukum perdata Indonesia, khususnya Pasal 1338 KUHPerdata, menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, keabsahan perjanjian tersebut mensyaratkan adanya kesepakatan yang bulat dari semua pihak yang berkepentingan. Ketika persetujuan ini diabaikan, maka secara hukum perjanjian tersebut cacat dan dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa pembatalan atau tuntutan ganti rugi atas dasar wanprestasi.

¹² Ibid

Melihat adanya ketidaksesuaian antara kenyataan (*das sein*) dan ketentuan normatif (*das sollen*), penting dilakukan analisis terhadap bentuk wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah milik bersama tanpa persetujuan salah satu pemilik. Studi terhadap Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT.SBY menjadi penting untuk memahami bagaimana penerapan prinsip wanprestasi dalam kasus tersebut, sekaligus menilai efektivitas perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum perdata, khususnya dalam aspek perjanjian atas tanah milik bersama.

Dalam islam, Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik (Studi Putusan Nomor 217/Pdt/2020/Pt.Sby) Yaitu :

Surah Al-Mā'idah (5:1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

" Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian)." (QS. Al-Maidah: 1)."

Ayat ini mengajarkan bahwa perjanjian yang telah disepakati harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Dalam kasus perjanjian sewa menyewa tanah, jika ada salah satu pihak yang ingkar janji atau tidak memenuhi ketentuan hukum (misalnya menyewakan tanah tanpa izin semua pemilik), maka itu termasuk dalam wanprestasi, yang bertentangan dengan prinsip Islam.

Surat An-Nisa Ayat 29

Ayat ini menekankan larangan mengambil hak orang lain dengan cara yang tidak sah dan menekankan transaksi harus dilakukan atas dasar ridha (persetujuan) kedua belah pihak.

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

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu." (QS. An-Nisa: 29)

Ayat ini mengajarkan bahwa transaksi, termasuk sewa menyewa tanah, harus dilakukan dengan dasar persetujuan semua pihak yang memiliki hak. Jika salah satu pemilik tanah tidak menyetujui penyewaan, maka perjanjian tersebut bisa dianggap tidak sah menurut hukum Islam, karena tidak memenuhi unsur taradhin minkum (persetujuan bersama). Jika seseorang menyewakan tanah yang bukan sepenuhnya miliknya tanpa izin pemilik lain, maka itu termasuk pemanfaatan harta secara batil, yang dilarang dalam Islam..

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan Uraian Di Atas, Dapat Disimpulkan Beberapa Masalah Yang Kemudian Menjadi Keterbatasan Penelitian Ini. Adapun Permasalahannya Sebagai Berikut :

- a. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah menurut hukum perdata di Indonesia?
- b. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian sewa tanah milik bersama yang dilakukan tanpa persetujuan salah satu pemilik?

- c. Bagaimana pertimbangan hukum pengadilan dalam memutus sengketa wanprestasi terkait sewa tanah pada Putusan Nomor 217/PDT/2020/PT.SBY?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas, jelas dan konkret serta relevan dengan rumusan masalah.¹³ Adapun tujuan dari penelitian ini:

- a. Untuk menganalisis bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah menurut hukum perdata di Indonesia.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian sewa tanah milik bersama yang dilakukan tanpa persetujuan salah satu pemilik.
- c. Untuk menilai pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 10/PDT/2022/PT BTN dalam menyelesaikan sengketa perjanjian distribusi eksklusif produk kosmetik.

B. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian diharapkan baik secara teoritis maupun praktis. Dengan kata lain, yang dimaksud dengan teoritis adalah faedah sebagai sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya. sedangkan dari segi praktis, penelitian ini berfaedah sebagai kepentingan Negara, bangsa, masyarakat, dan Pembangunan.¹⁴

Adapun manfaat Penelitian ini sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

¹³Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman penulisan dan penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan:Pustaka Prima, halaman 5.

¹⁴ Ida Hanifah, dkk. 2024. "*Pedoman Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*". Medan : Pustaka Prima. Halaman 16.

Penelitian tentang wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama tanpa persetujuan salah satu pemilik dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam bidang hukum kontrak dan perikatan. Kajian ini dapat memperkaya pemahaman mengenai penerapan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian, Pasal 1548 KUHPerdata tentang sewa menyewa, serta prinsip kepemilikan bersama dalam hukum agraria. Selain itu, penelitian ini dapat menjadi dasar bagi akademisi dan praktisi hukum dalam menganalisis kasus serupa, serta memberikan rekomendasi terhadap perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan akibat perjanjian yang cacat hukum.¹⁵

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa tanah, seperti pemilik tanah, penyewa, notaris, serta pengacara yang menangani kasus sewa menyewa. Pemilik tanah dapat memahami pentingnya persetujuan semua pihak dalam transaksi tanah bersama, sehingga dapat menghindari sengketa hukum. Penyewa juga dapat lebih berhati-hati dalam memastikan legalitas perjanjian sebelum menandatangani kontrak. Bagi praktisi hukum, penelitian ini memberikan referensi dalam menyelesaikan kasus wanprestasi sewa menyewa, baik melalui mediasi, negosiasi, maupun jalur litigasi di pengadilan.

C. Definisi Operasional

¹⁵ Irawan, T. (2022). *Konsep Wanprestasi dalam Hukum Perikatan Perdata*. Surabaya: Laksana, halaman. 92

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang berhubungan antara defenisi-defenisi atau konsep khusus yang akan diteliti.¹⁶ Untuk lebih memperjelas cakupan penelitian, beberapa konsep yang mendasar dioperasionalisasikan sebagai berikut :

Yang dimaksud Wanprestasi dalam penelitian ini diartikan sebagai kegagalan atau kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa tanah, baik berupa tidak menjalankan kewajiban sama sekali, menjalankannya tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, menjalankan dengan keterlambatan, maupun melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian.¹⁷

Yang dimaksud Perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama dalam penelitian ini merujuk pada suatu perikatan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan atas tanah yang dimiliki oleh lebih dari satu orang, di mana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian harus mendapatkan persetujuan dari seluruh pemilik tanah agar memiliki kekuatan hukum yang sah sesuai dengan Pasal 1548 KUHPerdara dan prinsip hukum agraria di Indonesia.

Yang dimaksud Tanah milik bersama tanpa persetujuan salah satu pemilik dalam penelitian ini mengacu pada situasi di mana sebuah perjanjian sewa menyewa dibuat oleh salah satu pemilik tanah tanpa mendapatkan persetujuan eksplisit dari pemilik lain yang juga memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat menimbulkan sengketa hukum karena melanggar asas kepemilikan bersama dalam hukum perdata dan agraria, serta dapat berujung pada gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum..

¹⁶*ibid.*, Halaman 5

¹⁷ Junaidi, M. (2023). *Analisis Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata*. Jakarta: PT Gramedia, halaman. 66

D. Keaslian penelitian

Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik (Studi Putusan Nomor 217/Pdt/2020/Pt.Sby) bukanlah hal yang baru. Oleh karena itu penulis meyakini bahwa terdapat peneliti-peneliti yang mengangkat tajuk penelitian yang berkaitan dengan tajuk penelitian dari penulis sendiri. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik (Studi Putusan Nomor 217/Pdt/2020/Pt.Sby).

Apabila dilihat dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada Beberapa judul yang hampir mirip mendekati dengan penelitian yang saya susun ini, antara Lain :

- a. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Audelia Rizki Ananda (2024) dalam skripsinya yang berjudul "Penerapan Misbruik Van Omstandigheden atas Gugatan Pihak yang Tidak Terlibat dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Mdn)", konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam perjanjian sewa menyewa menjadi dasar dalam sengketa hukum ketika pihak yang tidak memiliki wewenang secara sah melakukan tindakan hukum terhadap objek yang bukan haknya. Penelitian ini menyoroti pentingnya persetujuan dalam perjanjian sewa menyewa tanah, terutama ketika objek tanah dimiliki bersama oleh

beberapa pihak. Ketika suatu perjanjian dilakukan tanpa persetujuan semua pemilik, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan secara hukum karena dianggap cacat hukum atau mengandung unsur penyalahgunaan keadaan. Dalam praktiknya, penyalahgunaan keadaan terjadi ketika satu pihak memanfaatkan ketidaktahuan atau kelemahan pihak lain untuk mengikat suatu perjanjian yang dapat merugikan pihak yang seharusnya memiliki hak sah atas tanah tersebut. Studi ini memberikan pemahaman lebih lanjut tentang bagaimana sistem hukum di Indonesia menangani kasus semacam ini dan bagaimana putusan pengadilan dapat menjadi acuan bagi sengketa hukum serupa di masa mendatang..

- b. penelitian yang dilakukan oleh M. Yazid Fathoni (2022) dalam jurnalnya yang berjudul "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan antara Pemilik dengan Pihak BUMDes di Kawasan Wisata Senggigi Tanjung Bias", wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum bagi para pihak yang terlibat. Studi ini menyoroti bahwa dalam kasus sewa tanah, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lain berhak untuk menuntut ganti rugi atau bahkan membatalkan perjanjian melalui jalur hukum. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa, kepastian hukum atas status kepemilikan tanah sangat penting untuk menghindari sengketa, terutama jika tanah yang disewakan berada di kawasan yang memiliki status hukum khusus seperti sempadan pantai. Dengan adanya kajian ini, diharapkan pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa dapat lebih

memahami aspek hukum yang mengikat agar tidak terjadi wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak.

- c. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Tifani Zean Adella (2023) dalam skripsinya yang berjudul "Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Islam (Studi Pada Ruko Sayuran di Pasar Jatimulyo Lampung Selatan)", wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat terjadi akibat berbagai faktor, termasuk perubahan status kepemilikan objek sewa tanpa pemberitahuan kepada penyewa. Penelitian ini menunjukkan bahwa dalam beberapa kasus, pemilik ruko yang telah menyewakan rukonya justru menjualnya kepada pihak lain tanpa memberi tahu penyewa terlebih dahulu, yang kemudian menyebabkan penyewa menghadapi kenaikan biaya sewa secara sepihak oleh pemilik baru. Dalam perspektif hukum Islam, penyelesaian sengketa akibat wanprestasi ini dilakukan melalui jalur perdamaian dan musyawarah antara pihak-pihak yang bersangkutan, mengutamakan prinsip keadilan dan kemaslahatan bagi semua pihak. Dengan demikian, penelitian ini memberikan wawasan penting tentang bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan sesuai dengan prinsip hukum ekonomi Islam yang menekankan pada keseimbangan hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik properti.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Sistematis berarti dilakukan berdasarkan perencanaan dan tahapan-tahapan yang

jasas. Metodologis berarti menggunakan cara tertentu dan konsisten, yakni tidak ada hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Sehingga mendapatkan hasil berupa temuan ilmiah berupa produk atau proses atau analisis ilmiah maupun argumentasi baru.¹⁸

Penelitian dalam bahasa Inggris disebut *research*, adalah suatu aktifitas “pencarian kembali” suatu kebenaran (*truth*). Pencarian kebenaran yang dimaksud adalah upaya-upaya manusia untuk memahami dunia dengan segala rahasia yang terkandung didalamnya untuk mendapatkan solusi atau jalan keluar dari setiap masalah yang dihadapinya. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian menurut soerjono soekanto membagi penelitian hukum menjadi dua macam, yaitu:

- a. Penelitian hukum nomatif; dan
- b. Penelitian hukum empiris¹⁹

Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa fokus kajiannya, penelitian hukum dapat dibagi menjadi 3 (Tiga), yakni:

- a. Penelitian hukum normatif (*normatif law research*).

¹⁸Ishaq, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, halaman 11

¹⁹ Faisal (2023). *Metode Penelitian*. Medan: umsu press. halaman 8

- b. Penelitian hukum normatif-empiris, yang dapat disebut juga penelitian hukum normatif-terapan (*applied law research*).
- c. Penelitian hukum empiris (*empirical law research*).

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan hukum normatif dengan cara studi dokumen yaitu berdasarkan literatur serta peraturan yang ada kaitannya dengan pembahasan penulis, tetapi juga dibandingkan dengan pendapat para ahli yang ada. Hukum normatif (*normatif law research*), merupakan penelitian hukum yang mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang. dalam penelitian hukum normatif dengan cara studi dokumen peneliti tidak perlu terjun langsung ke lapangan, tapi cukup dengan mengumpulkan data sekunder kemudian diolah, dianalisa dan mengkonstruksikannya dalam hasil peneliti.²⁰

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis adalah bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama, atau dalam kerangka Menyusun teori baru²¹

Dalam penelitian ini peneliti berusaha untuk mendeskripsikan mengenai Analisis Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Bersama

²⁰ Jonaedi effendi (2022).*Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua*. Indonesia: Prenada Media. Halaman 6

²¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta:Rajawali Pers, halaman 20.

Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik (Studi Putusan Nomor 217/Pdt/2020/Pt.Sby)

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-undang (*statue approach*), Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis berbagai bahan hukum, baik bahan hukum primer seperti undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan, maupun bahan hukum sekunder seperti literatur hukum, jurnal, dan pendapat ahli hukum. Pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua undang-undang dan pengaturan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²²

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat dari data primer dan sekunder yang terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yang bersumber dari Al-Quran dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazimnya disebut pula sebagai data kewahyuan, yaitu Surah Al-Mā'idah ayat 1 dan Surat An-Nisa Ayat 29
- b. Sumber data primer dalam penelitian ini berasal dari, yang menjadi objek utama dalam analisis. Data ini mencakup pertimbangan hakim, fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, serta putusan akhir terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama..

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yaitu: Pasal 1320 KUHPerdara – Syarat

²²Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman.17-18

sahnya perjanjian, Pasal 1548 KUHPerdato – Definisi perjanjian sewa menyewa, Pasal 1352 KUHPerdato – Perbuatan hukum dalam kepemilikan bersama, Pasal 1238 KUHPerdato – Wanprestasi dalam perjanjian, Pasal 1243 KUHPerdato – Ganti rugi akibat wanprestasi, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 – Pendaftaran tanah, Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 – Kepemilikan tanah.

- 2) Bahan hukum sekunder, Buku-buku mengenai hukum perdata, khususnya yang membahas tentang hak milik bersama dan perjanjian sewa menyewa. Jurnal yang membahas tentang sengketa perdata dan penerapan prinsip wanprestasi dalam perjanjian serta dokumen resmi berupa putusan pengadilan Nomor 217/Pdt/2020/PT.Sby.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*library research*) untuk mengumpulkan bahan hukum sekunder, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, serta skripsi dan penelitian terdahulu yang relevan dengan hukum perjanjian distribusi eksklusif, sengketa bisnis, dan regulasi industri kosmetik di Indonesia. Sumber ini digunakan untuk memperkuat analisis teoretis terhadap kasus yang dikaji.

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data dari sumber tertulis, seperti putusan pengadilan Nomor 217/Pdt/2020/PT.Sby, perjanjian sewa menyewa tanah, dan peraturan perundang-undangan terkait, seperti KUHPerdato

dan Undang-Undang Pokok Agraria. Studi dokumen ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan, isi perjanjian yang menjadi objek sengketa, serta bagaimana peraturan hukum berlaku dalam kasus ini.

6. Analisis Data

Metode kualitatif digunakan untuk menggali data lebih mendalam mengenai unsur-unsur hukum yang terlibat dalam sengketa ini. Analisis yang digunakan untuk menganalisis data adalah analisis Kualitatif. yaitu analisis data dan interpretasi norma-norma hukum yang berlaku. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data dari sumber tertulis, seperti putusan pengadilan Nomor 217/Pdt/2020/PT.Sby, perjanjian sewa menyewa tanah, dan peraturan perundang-undangan terkait, seperti KUHPerdara dan Undang-Undang Pokok Agraria. penelitian yang telah dilaksanakan, kemudian akan dilakukan pengujian oleh dosen penguji.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Wanprestasi dalam Perjanjian Perdata

Bentuk wanprestasi tidak hanya satu, melainkan terdiri atas beberapa macam pelanggaran. Debitur bisa sama sekali tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan. Bisa juga memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Terlambat dalam memenuhi prestasi juga dikategorikan wanprestasi. Bahkan, jika debitur melakukan sesuatu yang bertentangan dengan perjanjian, itu juga merupakan pelanggaran. Pengkategorian bentuk wanprestasi ini penting dalam menentukan jenis tuntutan. Hal ini juga berdampak pada penilaian besarnya kerugian.²³

Wanprestasi adalah penyebab utama munculnya sengketa dalam perjanjian perdata. Sengketa sering kali muncul karena satu pihak tidak mematuhi isi perjanjian. Banyak konflik hukum yang berawal dari kelalaian kecil yang dibiarkan berlarut-larut. Ketika perikatan bersifat kontraktual, maka pelanggaran terhadap kontrak menjadi dasar kuat untuk menggugat. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian harus dipenuhi secara seimbang. Oleh karena itu, pemenuhan prestasi menjadi fondasi utama dalam menjalin hubungan perdata.²⁴

Wanprestasi tidak hanya terbatas pada pelanggaran isi perjanjian. Ia juga menyebut bahwa wanprestasi bisa terjadi akibat ketidakterpenuhinya syarat sahnya perjanjian. Contohnya adalah tidak adanya persetujuan dari semua pihak yang memiliki kepentingan hukum dalam objek perjanjian. Hal ini menandakan bahwa sebuah perjanjian bisa cacat sejak awal. Perjanjian yang cacat berpotensi menimbulkan kerugian kepada pihak lain. Maka, penting memverifikasi pihak yang berwenang sebelum menandatangani kontrak.²⁵

Wanprestasi sering muncul akibat pelanggaran administratif atau hukum. Salah satu bentuk wanprestasi adalah ketika salah satu pihak menyewakan tanah tanpa izin dari pemilik lain. Hal ini umum terjadi pada tanah yang dimiliki

²³ Subekti, 2021, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Kencana, halaman. 45.

²⁴ Gunawan Widjaja, 2020, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Prenada Media, halaman. 112.

²⁵ R. Hidayat, 2020, "Wanprestasi dalam Perspektif Hukum Perdata", *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Trisakti*, Vol. 6: 55–67.

bersama, seperti warisan keluarga. Penyewa bisa mengalami kerugian karena hak sewa bisa dibatalkan. Pihak penyewa juga dapat digugat karena telah menempati tanah secara tidak sah. Kasus semacam ini memperlihatkan pentingnya legalitas perjanjian.²⁶

Putusan No. 217/Pdt/2020/PT.SBY menjadi contoh konkret wanprestasi dalam perjanjian sewa tanah. Dalam kasus ini, penyewa menyetujui kontrak sewa dengan satu pihak pemilik tanah. Namun, pemilik lain tidak memberikan persetujuan atas perjanjian tersebut. Akibatnya, perjanjian dianggap tidak sah dan tidak mengikat secara hukum. Pengadilan memutuskan bahwa perjanjian tidak memiliki kekuatan mengikat karena cacat dalam persetujuan. Hal ini merugikan pihak penyewa dan menimbulkan konsekuensi hukum. Keputusan ini mempertegas pentingnya legalitas formal dalam perjanjian.²⁷

Wanprestasi berpotensi menimbulkan kerugian materiel dan immateriel bagi pihak yang dirugikan. Pihak yang merasa dirugikan berhak menuntut ganti rugi. Dasar hukum ganti rugi ini terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Ganti rugi dapat berupa biaya, kerugian nyata, dan kehilangan keuntungan. Setiap kerugian harus dapat dibuktikan secara hukum dan faktual. Dalam beberapa kasus, kerugian immateriel juga dipertimbangkan oleh hakim.²⁸

Salah satu elemen penting dalam membuktikan wanprestasi adalah adanya itikad baik dari pihak yang dirugikan. Pihak penggugat harus mampu menunjukkan bahwa dirinya telah memenuhi kewajiban. Di sisi lain, tergugat

²⁶ D. Rachman, 2021, "Asas Keseimbangan dalam Kontrak Perdata", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 8: 110–123.

²⁷ Munir Fuady, 2022, *Konsep Wanprestasi dalam Hukum Perdata*, Bandung: Refika Aditama, halaman. 93.

²⁸ Maria Farida Indrati, 2020, *Ilmu Perundang-undangan*, Jakarta: Kanisius, halaman. 121.

dianggap lalai setelah diberi kesempatan untuk memenuhi prestasi. Pembuktian ini menjadi kunci dalam pengadilan perdata. Jika bukti tidak kuat, gugatan bisa ditolak meskipun secara substansi terjadi pelanggaran. Oleh karena itu, dokumentasi perjanjian sangat penting dalam setiap perikatan.²⁹

Perjanjian tertulis memiliki kekuatan pembuktian lebih tinggi dibanding perjanjian lisan. Dalam konteks wanprestasi, kontrak tertulis dapat menjadi dasar utama dalam menilai apakah terjadi pelanggaran. Setiap klausul dalam kontrak dapat dijadikan rujukan oleh hakim. Oleh karena itu, penyusunan kontrak harus dilakukan dengan seksama dan menggunakan bahasa hukum yang jelas. Kontrak yang ambigu akan menyulitkan proses pembuktian. Sebaiknya perjanjian dibuat di hadapan notaris untuk memperkuat validitasnya.³⁰

Somasi dalam wanprestasi merupakan bentuk pemberian kesempatan terakhir. Surat somasi umumnya berisi permintaan tertulis agar prestasi segera dipenuhi. Jika setelah somasi tidak ada pemenuhan, maka dasar untuk mengajukan gugatan menjadi lebih kuat. Isi somasi harus spesifik, mencantumkan kewajiban yang tidak dipenuhi. Jangka waktu yang diberikan juga harus wajar. Surat ini bisa dikirim langsung atau melalui kuasa hukum.³¹

Penyelesaian wanprestasi tidak harus selalu melalui jalur litigasi. Banyak sengketa wanprestasi diselesaikan melalui mediasi atau negosiasi. Alternatif penyelesaian ini dianggap lebih efisien dan tidak memutus hubungan baik antar pihak. Dalam beberapa kasus, para pihak lebih memilih menyusun addendum

²⁹ Yahya Harahap, 2021, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 198.

³⁰ A. Salim, 2023, "Unsur Wanprestasi dan Dampaknya", *Jurnal Hukum Universitas Jember*, Vol. 4: 40–52.

³¹ L. Sutrisno, 2022, "Tanggung Jawab Perdata dalam Perikatan", *Jurnal Yuridika*, Vol. 12: 75–88.

untuk menyesuaikan kembali kewajiban. Hal ini menghindarkan para pihak dari biaya dan waktu yang besar. Namun, kesepakatan damai harus tetap dituangkan dalam bentuk tertulis.³²

Perjanjian sewa menyewa memiliki karakteristik yang menuntut kejelasan status hukum objek sewa. Tanah yang disewakan harus bebas dari sengketa dan persetujuan harus berasal dari semua pemilik. Dalam hal tanah milik bersama, dibutuhkan izin dari seluruh pemilik. Jika hanya sebagian yang menyetujui, maka perjanjian menjadi cacat hukum. Pihak penyewa bisa menjadi korban dari wanprestasi akibat kelalaian pihak pemilik. Kasus seperti ini sering terjadi dalam praktik hukum agraria.³³

Pasal-pasal dalam KUHPerdota memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat wanprestasi. Namun, penafsiran isi perjanjian juga memegang peranan penting dalam menyelesaikan sengketa. Hakim memiliki kewenangan untuk menilai apakah suatu perbuatan dapat dianggap sebagai pelanggaran kontrak. Oleh karena itu, struktur bahasa dan makna klausul kontrak menjadi sangat penting. Kontrak yang terlalu umum dapat menimbulkan multitafsir. Sebaiknya, kontrak disusun oleh atau dengan bantuan ahli hukum.³⁴

Gugatan wanprestasi pada umumnya menuntut pemenuhan prestasi dan/atau ganti rugi. Dalam kondisi tertentu, penggugat juga dapat meminta pembatalan perjanjian. Permintaan pembatalan ini dilakukan jika perjanjian sudah tidak dapat dilaksanakan. Permintaan ini harus dibuktikan dengan alasan kuat bahwa pelaksanaan kontrak tidak mungkin lagi dilakukan. Pembatalan kontrak

³² R. D. Sembiring, 2020, "Perlindungan Hukum terhadap Pihak dalam Kontrak", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 7: 130–140.

³³ Ridwan Khairandy, 2023, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Yogyakarta: Genta, halaman. 78.

³⁴ Salim HS, 2020, *Perkembangan Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo, halaman. 133.

memiliki konsekuensi hukum berupa pengembalian pada keadaan semula. Hal ini dikenal sebagai *restitutio in integrum*.³⁵

Hakim akan menilai unsur kelalaian secara objektif dan subjektif. Penilaian objektif berdasarkan ketentuan hukum dan isi perjanjian. Penilaian subjektif mempertimbangkan niat dan itikad para pihak. Jika kelalaian terbukti dilakukan secara sengaja, maka sanksi bisa lebih berat. Jika kelalaian karena keadaan memaksa (*force majeure*), maka tidak dapat digugat. Oleh karena itu, perjanjian harus mencantumkan klausul mengenai *force majeure*.³⁶

Pengaturan wanprestasi tidak hanya relevan dalam hukum perdata murni, tetapi juga dalam hukum bisnis. Banyak kontrak dagang mengandung klausul penalti apabila salah satu pihak lalai. Klausul penalti bertujuan mencegah wanprestasi dengan memberikan efek jera. Denda atau ganti rugi sudah ditentukan sejak awal perjanjian. Ini disebut juga sebagai *liquidated damages*. Namun, besaran penalti harus proporsional agar tidak melanggar asas keadilan.³⁷

Dalam hukum perdata internasional, prinsip wanprestasi juga berlaku universal. Setiap negara memiliki aturan sendiri terkait pelanggaran kontrak. Namun, esensi wanprestasi sebagai pelanggaran terhadap perikatan tetap sama. Dalam kontrak lintas negara, penentuan yurisdiksi menjadi hal penting. Selain itu, perlu diatur hukum mana yang berlaku jika terjadi sengketa. Oleh karena itu, kontrak internasional harus lebih rinci dan komprehensif.³⁸

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2022, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media, halaman. 67.

³⁶ E. Purnama, 2021, "Force Majeure dan Wanprestasi", *Jurnal Hukum IUS*, Vol. 9: 98–112.

³⁷ H. A. Kurniawan, 2023, "Peran Kontrak dalam Wanprestasi", *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 5: 45–58.

³⁸ Ahmad Ichsan, 2020, *Teori Wanprestasi dan Implikasi Hukumnya*, Surabaya: Pustaka Ilmu, halaman. 50.

Putusan-putusan pengadilan dalam kasus wanprestasi memberikan preseden penting dalam praktik hukum. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan acuan untuk kasus serupa. Mahkamah Agung juga sering mengeluarkan yurisprudensi yang menjelaskan tafsir atas wanprestasi. Hal ini membantu konsistensi dalam penegakan hukum perdata. Advokat dan akademisi hukum wajib mempelajari putusan tersebut sebagai bahan kajian. Studi kasus menjadi cara efektif memahami penerapan norma secara nyata.³⁹

Pendidikan hukum perlu menekankan pentingnya pemahaman akan wanprestasi sejak dini. Mahasiswa hukum harus memahami aspek teori dan praktik dalam perjanjian perdata. Kemampuan menyusun kontrak dan menganalisis pelanggaran merupakan keterampilan utama. Wanprestasi menjadi dasar dari sebagian besar perkara perdata yang diajukan ke pengadilan. Pemahaman menyeluruh akan memperkuat keadilan dalam hubungan hukum perdata. Oleh karena itu, topik ini relevan untuk terus dikaji secara mendalam.⁴⁰

B. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam Hukum Perdata

Perjanjian sewa menyewa tanah merupakan bagian dari hukum perdata yang diatur secara khusus dalam KUHPerdata. Pasal 1548 menjelaskan bahwa pihak yang satu memberikan kenikmatan atas barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan imbalan uang. Kenikmatan ini tidak memindahkan hak milik, hanya memberikan hak pakai sementara. Objek dari perjanjian bisa berupa benda tetap, seperti tanah. Dalam hal ini, ketentuan hukum agraria juga turut

³⁹ Sri Soedewi, 2021, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta: Bumi Aksara, halaman. 90.

⁴⁰ J. Satrio, 2020, *Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Alumni, halaman. 157.

berlaku. Maka dari itu, kejelasan status hukum tanah menjadi syarat mutlak.⁴¹

Syarat sahnya perjanjian sewa menyewa tanah sama dengan perjanjian lainnya menurut Pasal 1320 KUHPerdota. Harus ada kesepakatan para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan hukum. Objek sewa harus jelas, yaitu tanah yang dapat digunakan dan dikenali lokasinya. Alasan atau tujuan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum. Semua unsur ini menjadi fondasi hukum yang memberi kekuatan mengikat pada kontrak.⁴²

Kejelasan objek tanah menjadi perhatian utama dalam menyusun perjanjian. Tanah harus dapat diidentifikasi secara pasti, misalnya dengan menyebutkan nomor sertifikat atau batas-batas fisiknya. Jika objek tidak jelas, maka perjanjian dapat dianggap cacat atau tidak sah. Ketidakjelasan ini juga dapat menimbulkan konflik di kemudian hari. Sertifikat hak atas tanah harus dilampirkan dalam dokumen kontrak. Penelusuran status tanah melalui Badan Pertanahan Nasional sangat dianjurkan sebelum perjanjian dibuat.⁴³

Status kepemilikan tanah menentukan siapa saja yang berwenang untuk menandatangani perjanjian sewa. Jika tanah dimiliki secara bersama, maka seluruh pemilik harus menyetujui dan turut serta dalam perjanjian. Tidak diperbolehkan satu pihak menyewakan tanah tanpa persetujuan pihak lainnya. Praktik seperti ini banyak menimbulkan sengketa dan wanprestasi. Penyewa juga harus memastikan bahwa pemilik memiliki hak penuh dan sah untuk menyewakan

⁴¹ I. Mahendra, 2020, "Analisis Wanprestasi pada Sewa Tanah", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6: 88–100.

⁴² N. Fadillah, 2022, "Wanprestasi dan Ganti Rugi", *Jurnal Lex Crimen*, Vol. 3: 123–137.

⁴³ . R. Sitompul, 2022, *Hukum Perdata Teoretis dan Praktis*, Medan: CV Pustaka Mandiri, halaman. 81.

tanah tersebut. Tindakan preventif ini akan meminimalisir risiko hukum.⁴⁴

Daerah wisata menjadi salah satu wilayah yang rentan terhadap sengketa sewa tanah. Banyak tanah di daerah ini belum memiliki kejelasan status hukum atau berada dalam status warisan bersama. Pemilik sering menyewakan tanah tanpa persetujuan keluarga lainnya. Penyewa merasa dirugikan ketika perjanjian dibatalkan oleh pengadilan. Nilai sewa yang besar di kawasan wisata memperbesar kerugian. Oleh karena itu, kehati-hatian sangat dibutuhkan dalam menyewakan atau menyewa tanah di daerah wisata.⁴⁵

Pengadilan memainkan peran penting dalam menilai keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah. Hakim akan memeriksa unsur sahnya perjanjian dan status kepemilikan objek sewa. Jika ditemukan bahwa perjanjian dibuat tanpa hak, maka kontrak dapat dibatalkan. Hakim juga berwenang memutuskan apakah terjadi wanprestasi. Putusan pengadilan akan mempertimbangkan bukti dokumen, saksi, dan fakta hukum. Keputusan ini bersifat mengikat dan menjadi pedoman bagi sengketa sejenis.⁴⁶

Perjanjian sewa menyewa tanah harus mencantumkan jangka waktu secara jelas. Ketidakjelasan waktu sewa dapat menimbulkan perbedaan penafsiran antara para pihak. Waktu sewa harus dinyatakan dalam satuan tahun, bulan, atau hari, tergantung kesepakatan. Setelah masa sewa habis, hak penyewa atas tanah menjadi gugur, kecuali diperpanjang. Perpanjangan juga harus berdasarkan kesepakatan tertulis. Jika tidak diperpanjang, maka penyewa wajib mengosongkan

⁴⁴ Abdul Kadir Muhammad, 2020, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman. 144.

⁴⁵ I. Syahputra, 2023, "Gugatan Wanprestasi: Studi Kasus", *Jurnal Hukum & Pembangunan Ekonomi*, Vol. 6: 78–90

⁴⁶ T. Wibowo, 2021, "Konstruksi Hukum Wanprestasi", *Jurnal Konstitusi Hukum*, Vol. 5: 95–107.

tanah.⁴⁷ Pihak penyewa memiliki hak dan kewajiban selama masa berlakunya perjanjian. Hak penyewa adalah menggunakan tanah sebagaimana tujuan sewa yang disepakati. Kewajiban penyewa meliputi membayar uang sewa secara tepat waktu dan menjaga tanah tersebut. Jika tanah rusak karena kelalaian penyewa, maka tanggung jawab berada pada pihak penyewa. Perjanjian bisa memuat klausul penalti jika ada pelanggaran kewajiban. Hal ini memberikan perlindungan bagi pemilik tanah.⁴⁸

Pemilik tanah sebagai pihak yang menyewakan juga memiliki kewajiban tertentu. Wajib menjamin bahwa tanah dapat dipakai tanpa gangguan dari pihak ketiga. Wajib menjaga agar penyewa dapat menikmati hak sewanya selama jangka waktu kontrak. Apabila pemilik mengganggu pemakaian tanah secara sepihak, ia dapat dinyatakan wanprestasi. Pemilik juga tidak boleh menjual tanah tersebut tanpa persetujuan atau pemberitahuan kepada penyewa. Klausul hak sewa harus tetap dihormati.⁴⁹

Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis atau lisan, namun tertulis lebih dianjurkan untuk keperluan pembuktian. Perjanjian tertulis memuat syarat, jangka waktu, besar sewa, dan kewajiban masing-masing pihak. Notaris bisa dilibatkan untuk memperkuat keabsahan perjanjian. Dokumen yang dibuat di bawah tangan tetap sah jika ditandatangani dan disaksikan secara cukup. Namun, kekuatan eksekusinya lebih lemah dibanding akta notariil. Oleh karena itu, dalam

⁴⁷ Huala Adolf, 2021, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 60.

⁴⁸ Y. Iskandar, 2021, "Perjanjian Kontrak dan Implikasinya", *Jurnal Justisia*, Vol. 11: 64–76.

⁴⁹ R. Setiawan, 2022, "Aspek Yuridis Perjanjian Perdata", *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 4: 59–70.

nilai sewa besar, sebaiknya dibuat secara notariil.⁵⁰

Banyak perjanjian sewa tanah dilakukan tanpa memperhatikan status tanah. Beberapa tanah ternyata masih dalam sengketa, atau tidak memiliki sertifikat yang sah. Kondisi ini membuka peluang terjadinya konflik. Pihak penyewa dapat mengalami kerugian jika ternyata tanah tidak bisa digunakan. Gugatan sering terjadi terhadap pihak pemilik karena wanprestasi. Risiko ini dapat dihindari dengan melakukan pengecekan keabsahan tanah sejak awal.⁵¹

Daerah wisata menjadi salah satu wilayah yang rentan terhadap sengketa sewa tanah. Banyak tanah di daerah ini belum memiliki kejelasan status hukum atau berada dalam status warisan bersama. Pemilik sering menyewakan tanah tanpa persetujuan keluarga lainnya. Penyewa merasa dirugikan ketika perjanjian dibatalkan oleh pengadilan. Nilai sewa yang besar di kawasan wisata memperbesar kerugian. Oleh karena itu, kehati-hatian sangat dibutuhkan dalam menyewakan atau menyewa tanah di daerah wisata.⁵²

Pengadilan memainkan peran penting dalam menilai keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah. Hakim akan memeriksa unsur sahnya perjanjian dan status kepemilikan objek sewa. Jika ditemukan bahwa perjanjian dibuat tanpa hak, maka kontrak dapat dibatalkan. Hakim juga berwenang memutuskan apakah terjadi wanprestasi. Putusan pengadilan akan mempertimbangkan bukti dokumen, saksi, dan fakta hukum. Keputusan ini bersifat mengikat dan menjadi pedoman bagi

⁵⁰ B. Lestari, 2021, "Wanprestasi dalam Praktik Peradilan", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 8: 101–113.

⁵¹ Abdul Kadir Muhammad, 2020, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman. 144.

⁵² I. Syahputra, 2023, "Gugatan Wanprestasi: Studi Kasus", *Jurnal Hukum & Pembangunan Ekonomi*, Vol. 6: 78–90

sengketa sejenis.⁵³

Perjanjian sewa menyewa tanah harus mencantumkan jangka waktu secara jelas. Ketidakjelasan waktu sewa dapat menimbulkan perbedaan penafsiran antara para pihak. Waktu sewa harus dinyatakan dalam satuan tahun, bulan, atau hari, tergantung kesepakatan. Setelah masa sewa habis, hak penyewa atas tanah menjadi gugur, kecuali diperpanjang. Perpanjangan juga harus berdasarkan kesepakatan tertulis. Jika tidak diperpanjang, maka penyewa wajib mengosongkan tanah.⁵⁴

Biaya sewa menjadi unsur penting yang harus disebutkan secara eksplisit. Jumlah pembayaran, cara pembayaran, dan waktu pembayaran harus disepakati bersama. Jika tidak dipenuhi, maka pihak yang melanggar dapat digugat. Perjanjian juga dapat memuat sanksi denda jika keterlambatan pembayaran terjadi. Penegakan klausul ini akan menjaga kepastian hukum. Biaya tambahan seperti pajak atau perawatan bisa dibebankan ke salah satu pihak sesuai kesepakatan.⁵⁵

Klausul mengenai pengakhiran perjanjian sebelum waktunya juga penting untuk dicantumkan. Perjanjian bisa diakhiri lebih awal jika salah satu pihak wanprestasi. Klausul ini melindungi pihak yang dirugikan dari ketidakpastian. Mekanisme penyelesaian sengketa juga sebaiknya dijelaskan dalam perjanjian. Mediasi, arbitrase, atau litigasi dapat dipilih sesuai dengan kebutuhan. Dengan

⁵³ T. Wibowo, 2021, "Konstruksi Hukum Wanprestasi", *Jurnal Konstitusi Hukum*, Vol. 5: 95–107.

⁵⁴ Huala Adolf, 2021, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 60.

⁵⁵ Ali Achmad Chomsah, 2022, *Hukum Perikatan dalam Praktik*, Malang: Setara Press, halaman. 103.

mencantumkan klausul ini, potensi konflik dapat dikelola lebih baik.⁵⁶

Perjanjian sewa menyewa tanah berbeda dengan jual beli karena tidak mengalihkan hak kepemilikan. Hak penyewa hanya sebatas hak guna, tidak boleh mengubah fungsi tanah tanpa izin. Penyewa dilarang membangun permanen tanpa persetujuan tertulis dari pemilik. Jika melanggar, tindakan tersebut dapat menjadi dasar pembatalan kontrak. Setiap perubahan fungsi atau bentuk fisik tanah harus dirinci dalam perjanjian. Ketentuan ini mencegah penyalahgunaan objek sewa.⁵⁷

Kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) sering menjadi perdebatan dalam kontrak sewa. Oleh karena itu, penting untuk menetapkan siapa yang bertanggung jawab atas pajak tersebut. Dalam banyak kasus, PBB tetap menjadi beban pemilik tanah. Namun, bisa juga dialihkan ke penyewa jika disepakati. Poin ini harus tertulis agar tidak menimbulkan multitafsir. Dokumen pendukung seperti SPPT PBB bisa dilampirkan dalam kontrak.⁵⁸

Sertifikat hak atas tanah menentukan hak hukum pemilik dalam menyewakan tanah. Sertifikat dapat berupa SHM, HGB, atau hak pakai. Masing-masing memiliki batasan dan masa berlaku. Pemilik hak pakai tidak boleh menyewakan tanah melebihi batas waktu haknya. Jika tidak diperhatikan, maka sewa dianggap tidak sah. Pemeriksaan sertifikat dan batas waktunya harus dilakukan sebelum perjanjian disepakati. Kejelasan status hak mencegah perjanjian menjadi cacat hukum.⁵⁹

Klausul force majeure juga penting untuk disertakan dalam perjanjian.

⁵⁶ D. Fauzan, 2020, “Keabsahan Perjanjian Sewa dalam Hukum Perdata”, *Jurnal Hukum Perspektif*, Vol. 2: 88–99.

⁵⁷ F. Rachmawati, 2022, “Fungsi Somasi dalam Perikatan”, *Jurnal Hukum Equitas*, Vol. 9: 33–45.

⁵⁸ Bambang Sutiyoso, 2023, *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik*, Jakarta: Prenada Media, halaman. 75.

⁵⁹ Efa Laela Fakhriah, 2020, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Refika Aditama, halaman. 92.

Keadaan luar biasa seperti bencana alam, wabah, atau kebijakan pemerintah dapat mengganggu pelaksanaan sewa. Dalam kondisi ini, salah satu pihak bisa dibebaskan dari kewajiban sementara waktu. Klausul ini akan melindungi kedua belah pihak dari risiko yang tidak dapat diprediksi. Namun, ruang lingkup *force majeure* harus dijelaskan secara rinci. Tidak semua kejadian bisa dimasukkan dalam kategori tersebut.⁶⁰

Sewa tanah untuk keperluan usaha memerlukan izin tambahan dari pemerintah setempat. Penyewa harus memastikan bahwa izin lokasi dan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan. Jika tidak, usaha yang dijalankan bisa dihentikan oleh otoritas. Hal ini merugikan penyewa dan bisa menimbulkan tuntutan hukum. Oleh karena itu, pengecekan terhadap tata ruang dan perizinan harus menjadi bagian dari proses sebelum perjanjian dibuat. Legalitas usaha dan tanah harus sejalan.⁶¹

Sengketa sewa menyewa tanah dapat diselesaikan melalui gugatan wanprestasi. Penggugat harus membuktikan bahwa tergugat tidak memenuhi kewajiban sesuai kontrak. Bukti berupa perjanjian, kuitansi pembayaran, dan surat somasi akan diperiksa oleh hakim. Jika wanprestasi terbukti, maka ganti rugi dapat dijatuhkan. Selain itu, hakim bisa memerintahkan pengembalian tanah atau pemutusan perjanjian. Penilaian kerugian dilakukan berdasarkan fakta dan nilai ekonomi yang dirugikan.⁶²

Kepastian hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah hanya bisa terwujud jika seluruh unsur hukum dipenuhi. Penyusunan kontrak yang baik dan

⁶⁰ M. Taqwim, 2023, “Wanprestasi Sewa Tanah dalam Hukum Positif”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 7: 120–131.

⁶¹ U. Zulkifli, 2021, “Kedudukan Wanprestasi dalam Kontrak”, *Jurnal Hukum IUS Quia Iustum*, Vol. 6: 66–79.

⁶² *ibid*

kehati-hatian dalam memilih mitra sewa menjadi kunci utama. Perjanjian yang sah memberikan perlindungan hukum bagi kedua pihak. Risiko sengketa dapat ditekan jika kontrak dibuat dengan itikad baik dan sesuai hukum. Oleh karena itu, pemahaman terhadap hukum perdata dan agraria sangat dibutuhkan sebelum menyewakan atau menyewa tanah.⁶³

C. Kepemilikan Bersama atas Tanah dan Implikasinya dalam Perjanjian

Kepemilikan bersama atas tanah merupakan suatu bentuk hak milik kolektif yang tidak terbagi secara fisik di antara para pemilik. Dalam terminologi hukum perdata, hal ini disebut *onverdeelde eigendom*. Setiap pemilik hanya memiliki bagian ideal atau proporsional dari keseluruhan bidang tanah. Tanah tersebut secara hukum merupakan satu kesatuan yang tidak bisa dibagi begitu saja tanpa proses hukum. Oleh karena itu, tindakan hukum atas tanah tersebut menuntut persetujuan bersama. Ketiadaan persetujuan berpotensi menimbulkan persoalan hukum.⁶⁴

Setiap tindakan hukum seperti menyewakan, menjual, atau mengalihkan hak atas tanah bersama memerlukan musyawarah. Para pemilik wajib mencapai kata sepakat sebelum mengambil keputusan hukum apa pun. Persetujuan semua pihak menjadi syarat mutlak agar tindakan tersebut sah menurut hukum. Jika ada salah satu pihak yang tidak menyetujui, maka tindakan tersebut tidak mengikat. Kesepakatan ini harus dibuktikan dengan dokumen tertulis. Praktik hukum tanpa kesepakatan dianggap cacat secara hukum.⁶⁵

⁶³ *ibid*

⁶⁴ Neni Sri Imaniyati, 2021, *Aspek Hukum Wanprestasi*, Bandung: Mandar Maju, halaman. 38.

⁶⁵ Suteki, 2020, *Hukum dan Keputusan Kontrak*, Semarang: Unissula Press, halaman. 121.

Perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama sangat rentan menimbulkan sengketa jika tidak didasarkan pada persetujuan semua pemilik. Salah satu pihak tidak dapat secara sepihak menyewakan tanah milik bersama, meskipun merasa memiliki bagian atasnya. Hak atas bagian tertentu baru dapat digunakan secara individu setelah dilakukan pemisahan atau pembagian secara hukum. Sebelum itu, setiap tindakan harus dilakukan secara kolektif. Hal ini berlaku mutlak dalam konteks kepemilikan bersama.⁶⁶

Salah satu dasar hukum yang mengatur prinsip ini adalah asas kepastian hukum dalam hukum perdata. Tindakan hukum yang tidak dilakukan oleh subjek hukum yang sah dianggap melanggar asas ini. Perjanjian yang dibuat tanpa otoritas atau wewenang dari semua pemilik tidak memiliki kekuatan hukum. Hal tersebut dapat menyebabkan batalnya perjanjian secara otomatis. Bagi pihak ketiga seperti penyewa, hal ini bisa menimbulkan kerugian nyata. Kepastian hukum menuntut kejelasan subjek hukum dalam kontrak.⁶⁷

Tindakan sepihak dalam kepemilikan bersama dianggap sebagai bentuk pelanggaran hukum yang dapat berujung pada wanprestasi. Seseorang yang bertindak mewakili seluruh pemilik tanpa kuasa dapat digugat secara perdata. Gugatan dapat diajukan oleh pemilik lainnya maupun pihak ketiga yang merasa dirugikan. Dalam hal ini, penyewa yang telanjur membayar uang sewa bisa menggugat untuk mendapatkan ganti rugi. Pelanggaran ini termasuk kategori wanprestasi dalam bentuk pelaksanaan perjanjian yang tidak sah.⁶⁸

Putusan No. 217/Pdt/2020/PT.SBY menjadi contoh nyata dari pelanggaran

⁶⁶ *ibid*

⁶⁷ L. Hartati, 2023, "Analisis Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri", *Jurnal Hukum dan Realita*, Vol. 8: 99–110.

⁶⁸ S. Fadhilah, 2020, "Konsekuensi Hukum Wanprestasi", *Jurnal Advokasi dan Hukum*, Vol. 3: 73–86.

hukum dalam penyewaan tanah bersama. Dalam kasus tersebut, salah satu ahli waris bertindak menyewakan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Tanah yang disewakan merupakan objek milik bersama hasil warisan keluarga. Tindakan penyewaan dilakukan tanpa surat kuasa atau akta pembagian warisan. Pengadilan memutuskan bahwa perjanjian sewa tidak sah karena dilakukan tanpa dasar hukum yang sah. Hal ini menimbulkan konsekuensi hukum bagi semua pihak.⁶⁹

Penyewa dalam kasus tersebut merasa dirugikan karena tidak bisa menggunakan tanah sebagaimana dijanjikan. Hak penyewa menjadi tidak terlindungi akibat perjanjian yang cacat sejak awal. Uang sewa yang telah dibayarkan tidak bisa dikembalikan secara otomatis tanpa proses hukum. Kerugian tersebut menimbulkan dasar untuk menuntut ganti rugi atas wanprestasi. Ketidakjelasan kepemilikan menjadi akar utama munculnya konflik hukum. Penyewa sebagai pihak ketiga menjadi korban dalam sengketa antar pemilik.⁷⁰

Kepemilikan bersama atas tanah warisan sering kali tidak diikuti dengan pembagian hak secara jelas. Ahli waris cenderung menunda proses pembagian atau sertifikasi tanah secara terpisah. Akibatnya, objek tanah masih berada dalam status tidak terbagi secara hukum. Tanpa adanya akta pembagian waris, semua tindakan hukum harus dilakukan secara kolektif. Ketika salah satu ahli waris bertindak sepihak, status perjanjian menjadi tidak sah. Hal ini harus menjadi perhatian dalam praktik hukum pertanahan.⁷¹

⁶⁹ *ibid*

⁷⁰ Andi Hamzah, 2023, *Hukum Perdata dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman. 154.

⁷¹ *ibid*

Kepemilikan bersama atas tanah terjadi ketika suatu bidang tanah dimiliki oleh lebih dari satu orang, baik melalui warisan, pernikahan, atau persekutuan hukum lainnya. Dalam sistem hukum agraria, tanah yang dimiliki bersama tidak dapat dialihkan, disewakan, atau digunakan untuk kepentingan tertentu tanpa adanya persetujuan dari seluruh pemilik. Setiap pemilik memiliki hak yang sama terhadap tanah tersebut, sehingga segala tindakan hukum yang melibatkan tanah milik bersama harus didasarkan pada kesepakatan bersama. Ketidakeepakatan di antara para pemilik sering kali menjadi penyebab utama sengketa, terutama jika salah satu pemilik bertindak sendiri tanpa melibatkan pihak lain.⁷²

Banyak terjadi kasus di mana salah satu pemilik tanah menyewakan tanah tanpa persetujuan pemilik lainnya. Hal ini sering kali terjadi karena ketidaktahuan atau kurangnya pemahaman mengenai aturan kepemilikan bersama. Penyewa yang tidak mengetahui status tanah tersebut sering kali merasa dirugikan ketika di kemudian hari muncul klaim dari pemilik lain yang tidak menyetujui perjanjian sewa menyewa tersebut. Akibatnya, penyewa yang telah membayar uang sewa dan menggunakan tanah untuk keperluan tertentu bisa menghadapi tuntutan hukum untuk mengosongkan tanah sebelum masa sewa berakhir.⁷³

Keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama bergantung pada persetujuan seluruh pemilik. Jika hanya satu pemilik yang menandatangani perjanjian tanpa mendapatkan izin dari pemilik lainnya, maka perjanjian tersebut dapat dianggap cacat hukum. Dalam hukum perdata, sebuah perjanjian yang tidak memenuhi unsur kesepakatan dari semua pihak yang memiliki hak atas objek perjanjian dapat dibatalkan atau bahkan dianggap tidak

⁷² Suryani, R. (2022). *Hukum Kontrak dan Wanprestasi: Kajian Putusan Pengadilan*. Jakarta: Ghalia Indonesia, halaman. 88.

⁷³ Ibid

pernah ada. Oleh karena itu, untuk menghindari sengketa, para pihak yang ingin melakukan perjanjian sewa menyewa harus terlebih dahulu memastikan bahwa seluruh pemilik tanah telah memberikan persetujuan secara sah.⁷⁴

Konflik yang timbul akibat penyewaan tanah tanpa persetujuan semua pemilik dapat berujung pada berbagai konsekuensi hukum. Pemilik tanah yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian serta meminta ganti rugi atas penggunaan tanah tanpa izin. Di sisi lain, penyewa yang telah membayar uang sewa berhak menuntut pengembalian uang atau kompensasi atas kerugian yang dialaminya. Kasus semacam ini sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat, terutama bagi penyewa yang telah beritikad baik tetapi terjebak dalam perjanjian yang tidak sah.⁷⁵

Penyelesaian konflik akibat penyewaan tanah milik bersama dapat dilakukan melalui jalur mediasi atau musyawarah antara para pemilik tanah dan penyewa. Namun, jika kesepakatan tidak dapat dicapai, maka jalur litigasi menjadi pilihan terakhir. Pengadilan akan mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk apakah penyewa mengetahui status kepemilikan tanah, apakah ada indikasi wanprestasi dari pihak yang menyewakan, serta apakah pemilik yang tidak menyetujui penyewaan memiliki bukti kuat untuk membatalkan perjanjian. Putusan pengadilan dalam kasus semacam ini biasanya berorientasi pada

⁷⁴ Adella, T. Z. (2023). *Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Islam*. Jurnal Hukum Ekonomi Islam, 7(2), halaman. 55.

⁷⁵ Fathoni, M. Y. (2022). *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan antara Pemilik dengan Pihak BUMDes di Kawasan Wisata Senggigi Tanjung Bias*. Private Law Journal, 5(1), halaman. 77.

perlindungan hak-hak pemilik tanah yang sah serta memberikan keadilan bagi penyewa yang telah beritikad baik.

Dampak dari perjanjian yang tidak sah akibat kurangnya persetujuan dari seluruh pemilik tanah tidak hanya berpengaruh pada aspek hukum, tetapi juga pada aspek ekonomi dan sosial. Penyewa yang telah menginvestasikan modal untuk mengelola tanah sewaan bisa mengalami kerugian finansial yang besar jika harus meninggalkan tanah tersebut lebih awal. Selain itu, hubungan antara pemilik tanah yang terlibat dalam sengketa bisa memburuk, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan perselisihan jangka panjang di antara mereka. Oleh karena itu, dalam transaksi tanah milik bersama, kehati-hatian dan komunikasi yang baik antar pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting untuk menghindari konflik di kemudian hari.⁷⁶

Menghindari permasalahan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama, semua pihak yang terlibat harus memastikan bahwa perjanjian dibuat berdasarkan prosedur hukum yang berlaku. Penyewa harus melakukan verifikasi kepemilikan tanah sebelum menandatangani perjanjian, sementara pemilik tanah harus mendapatkan persetujuan dari semua pemilik lain sebelum menyewakan tanah tersebut. Pembuatan perjanjian tertulis yang disaksikan oleh notaris juga dapat menjadi langkah preventif yang efektif dalam memastikan bahwa semua pihak terlibat memahami hak dan kewajiban mereka. Dengan demikian, risiko sengketa hukum dapat diminimalkan dan semua pihak mendapatkan kepastian hukum yang jelas.⁷⁷

⁷⁶ Ibid

⁷⁷ Ibid

Pembuktian status kepemilikan dalam sengketa tanah sangat menentukan dalam persidangan. Hakim akan memeriksa apakah seluruh pemilik telah menyetujui tindakan hukum yang disengketakan. Surat kuasa, perjanjian waris, atau akta jual beli menjadi alat bukti penting. Jika salah satu pemilik tidak pernah memberikan persetujuan, maka kontrak dianggap tidak memiliki dasar. Pengadilan akan membatalkan kontrak dan memerintahkan pengembalian objek atau ganti rugi. Pembuktian ini harus didukung dokumen otentik.⁷⁸

Permasalahan hukum dalam perjanjian atas tanah bersama tidak hanya terkait keabsahan, tetapi juga berkaitan dengan etika hukum. Bertindak mewakili pihak lain tanpa izin merupakan pelanggaran terhadap prinsip itikad baik. Perjanjian yang lahir dari itikad buruk tidak dilindungi hukum. Hakim akan mempertimbangkan motivasi dan sikap para pihak dalam membuat perjanjian. Jika terbukti ada niat untuk mengelabui pihak lain, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum. Hal ini juga berkonsekuensi pada sanksi perdata.⁷⁹

Notaris memiliki peran penting dalam mencegah terjadinya penyewaan tanah secara sepihak. Dalam proses pembuatan akta, notaris wajib menanyakan bukti kepemilikan dan status objek tanah. Jika tanah milik bersama, maka semua pemilik harus hadir atau diwakili secara sah. Notaris juga berwenang menolak untuk membuat akta jika syarat tidak terpenuhi. Keterlibatan notaris memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Oleh karena itu,

⁷⁸ *ibid*

⁷⁹ Fachruddin, 2020, *Hukum Perdata Modern*, Yogyakarta: Kanisius, halaman. 87

perjanjian sebaiknya dibuat secara notariil.⁸⁰

Perjanjian sewa atas tanah milik bersama dapat menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya. Jika salah satu pemilik merasa tidak pernah menyetujui, maka ia berhak membatalkan perjanjian tersebut. Pihak penyewa bisa dipaksa meninggalkan tanah walau merasa memiliki kontrak. Situasi ini menimbulkan ketidakpastian bagi penyewa. Pihak pemilik lainnya juga berpotensi mengalami kerugian jika tanah tidak bisa dimanfaatkan secara adil. Perjanjian yang tidak disepakati semua pemilik menjadi beban hukum jangka panjang.⁸¹

Kepemilikan bersama sering kali tidak didukung dengan administrasi hukum yang baik. Banyak tanah warisan yang belum dibalik nama atau belum dibuatkan akta pembagian. Akibatnya, status kepemilikan tetap dalam bentuk kolektif. Kondisi ini menyulitkan tindakan hukum atas tanah tersebut. Penyewa atau pihak ketiga yang ingin menjalin hubungan hukum harus memastikan kejelasan dokumen. Legalitas formal sangat menentukan keabsahan suatu perjanjian. Pencatatan dan sertifikasi sangat dibutuhkan untuk menghindari sengketa.⁸²

Kepemilikan bersama harus dicermati berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA tidak secara eksplisit mengatur kepemilikan bersama, namun mengakui praktiknya dalam hukum adat. Oleh karena itu, pembagian hak dan pengelolaan tanah bersama harus disesuaikan dengan ketentuan hukum nasional dan lokal. Konflik antar ahli waris bisa terjadi jika tidak ada

⁸⁰ Putri, I., 2021, *Hukum Kontrak Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman. 102.

⁸¹ Mahalini: *Journal of Business Law*, “Wanprestasi dalam Kontrak Sewa Menyewa” – sebagai studi kasus Putusan No. 56/Pdt.G/2020/PN Sdw

⁸² Sitorus, A., 2022, *Teori dan Praktik Wanprestasi*, Bandung: Refika Aditama, halaman. 58

kesepahaman sejak awal. Tanah menjadi objek sengketa yang berlarut-larut. Harmonisasi hukum menjadi tantangan tersendiri.⁸³

Sanksi terhadap tindakan sepihak atas tanah milik bersama dapat berupa pembatalan perjanjian dan ganti rugi. Tergugat dapat diperintahkan mengembalikan uang sewa yang telah diterima. Jika kerugian penyewa bersifat signifikan, maka ganti rugi bisa ditambah sesuai penilaian hakim. Perjanjian sewa juga bisa diperintahkan untuk dihentikan dan penyewa diminta mengosongkan lokasi. Sanksi ini bertujuan memulihkan kedudukan hukum para pihak. Penegakan sanksi bergantung pada pembuktian di persidangan.⁸⁴

Tindakan menyewakan tanah tanpa hak merupakan bentuk pelanggaran kontraktual. Penyewa dapat menuntut pengembalian hak dan kompensasi atas kerugian yang diderita. Hal ini juga mencerminkan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam membuat kontrak. Pihak penyewa seharusnya meneliti status hukum tanah sebelum menandatangani perjanjian. Setiap transaksi hukum harus berbasis pada legalitas dan transparansi. Kelalaian bisa berakibat hukum yang serius.⁸⁵

Masyarakat umum perlu mendapatkan edukasi hukum mengenai kepemilikan bersama. Banyak kasus penyewaan tanah dilakukan karena ketidaktahuan terhadap prosedur hukum yang benar. Sosialisasi oleh pemerintah daerah dan lembaga pertanahan menjadi penting. Penyuluhan hukum dapat mencegah tindakan melanggar hukum. Edukasi juga memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya dokumen resmi. Pencegahan lebih baik

⁸³ Dewi, R., 2023, *Perjanjian dan Perlindungan Hukum*, Surabaya: Airlangga University Press, halaman. 119.

⁸⁴ Nugroho, P., 2020, *Kontrak & Wanprestasi dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Kencana, halaman. 44.

⁸⁵ Herman, A., 2021, *Asas Kepatuhan Kontrak*, Yogyakarta: UII Press, halaman. 73.

daripada penyelesaian sengketa yang panjang.⁸⁶

Mediasi menjadi salah satu alternatif penyelesaian konflik dalam sengketa tanah milik bersama. Para pemilik bisa duduk bersama untuk mencari solusi damai tanpa harus melalui pengadilan. Mediasi juga bisa menjadi langkah awal sebelum gugatan diajukan. Hasil mediasi bisa dituangkan dalam akta kesepakatan yang memiliki kekuatan hukum. Proses ini mengurangi biaya dan waktu. Mediasi juga menjaga hubungan kekeluargaan dalam perkara waris.⁸⁷

Hakim dalam memeriksa sengketa tanah milik bersama akan mempertimbangkan asas keadilan dan asas proporsionalitas. Pembagian hak, penggunaan tanah, dan motif tindakan akan diperiksa secara menyeluruh. Keputusan hakim tidak semata berdasarkan legalitas formal, tetapi juga memperhatikan fakta sosial. Oleh karena itu, penggugat harus bisa meyakinkan hakim bahwa haknya dilanggar secara sah dan nyata. Argumentasi hukum dan bukti menjadi alat utama dalam persidangan.⁸⁸

Kepemilikan bersama atas tanah menuntut kehati-hatian ekstra dalam membuat perjanjian hukum. Setiap tindakan harus dilakukan secara kolektif, berdasarkan persetujuan semua pihak. Kejelasan status hukum, sertifikasi, dan dokumentasi menjadi landasan utama. Penyewa dan pemilik harus saling melindungi dengan perjanjian yang sah. Tanpa persetujuan menyeluruh,

⁸⁶Inayah, N., 2022, *Hukum Sewa-Menyewa di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, halaman. 130.

⁸⁷ Zahra, L., 2023, *Hukum Agraria dan Perjanjian*, Medan: Pustaka Mandiri, halaman. 95.

⁸⁸ Widodo, T., 2020, *Pengantar Hukum Perdata*, Jakarta: Prenada Media, halaman. 159.

perjanjian rentan dibatalkan. Kepastian hukum hanya bisa dicapai melalui proses yang benar sesuai aturan yang berlaku.⁸⁹

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Menurut Hukum Perdata Indonesia

Wanprestasi dalam hukum perdata Indonesia diatur dalam Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdata. Pasal 1238 menyatakan bahwa debitur dianggap lalai apabila ia tidak memenuhi prestasinya setelah dinyatakan lalai secara resmi atau dengan sendirinya menurut isi perjanjian. Sementara Pasal 1243 menjelaskan bahwa ganti rugi baru dapat dituntut jika debitur telah dinyatakan lalai dan tetap tidak melaksanakan kewajibannya. Hal ini menjadi dasar bagi penilaian terhadap pelaksanaan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa. Wanprestasi menjadi bentuk ketidakpatuhan terhadap janji atau prestasi yang diperjanjikan sebelumnya.

⁸⁹ Kartini, S., 2021, *Perikatan dalam Hukum Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman. 66

Ketentuan ini bersifat umum dan berlaku bagi semua bentuk perikatan, termasuk perjanjian sewa menyewa tanah.⁹⁰

Bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah mencakup empat jenis, yaitu tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak tepat waktu, melaksanakan tetapi tidak sesuai isi perjanjian, serta melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian. Dalam konteks perjanjian sewa tanah, wanprestasi sering terjadi ketika penyewa tidak membayar uang sewa sesuai waktu yang disepakati. Selain itu, wanprestasi juga muncul apabila tanah digunakan untuk tujuan lain yang tidak diperjanjikan. Penyewa yang menelantarkan objek sewa sehingga mengalami kerusakan pun termasuk dalam kategori wanprestasi. Setiap bentuk pelanggaran tersebut memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi.⁹¹

Unsur-unsur wanprestasi terdiri atas adanya perikatan, adanya pelanggaran terhadap isi perikatan, serta adanya kerugian dari pihak yang dirugikan. Dalam perjanjian sewa tanah, unsur pertama dipenuhi oleh adanya kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa. Unsur pelanggaran terjadi saat penyewa tidak memenuhi ketentuan dalam kontrak, misalnya tidak membayar sewa atau menggunakan tanah tanpa izin. Adanya kerugian harus dapat dibuktikan oleh pihak yang dirugikan, baik berupa kerugian materiil maupun immateriil. Ketiga unsur ini harus terpenuhi secara kumulatif untuk dikatakan telah terjadi

⁹⁰ Kartini, S., 2021, *Perikatan dalam Hukum Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman. 66.

⁹¹ Mahendra, B., 2022, *Wanprestasi dan Ganti Rugi*, Semarang: Unnes Press, halaman. 120.

wanprestasi. Oleh karena itu, pembuktian menjadi hal penting dalam proses penyelesaian sengketa.⁹²

Banyak kasus sewa menyewa tanah yang berujung pada sengketa karena pihak penyewa melanggar ketentuan yang telah disepakati. Misalnya, dalam kasus di mana penyewa menggunakan tanah untuk kegiatan usaha yang tidak sesuai dengan tujuan awal perjanjian. Atau dalam kasus di mana tanah disewakan kembali oleh penyewa tanpa izin pemilik. Perbuatan semacam ini tidak hanya merugikan pemilik tanah tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Selain itu, ketidaktertiban dalam pembayaran sewa juga menjadi penyebab utama sengketa.⁹³ Kondisi ini menuntut adanya pengawasan dan ketegasan dalam membuat klausul perjanjian.

Tindakan tergugat dalam sebuah perkara sewa menyewa tanah harus dianalisis berdasarkan isi perjanjian yang telah dibuat. Jika tergugat adalah pihak penyewa, maka pengadilan akan menilai apakah ia telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi kontrak. Dalam beberapa kasus, tergugat melakukan tindakan sepihak seperti memperluas penggunaan tanah tanpa persetujuan. Jika ini terbukti, maka tergugat dinilai telah melakukan wanprestasi. Hal ini akan berimplikasi pada hak pemilik tanah untuk memutus perjanjian secara sepihak. Keberadaan bukti tertulis sangat menentukan dalam pembuktian.⁹⁴

Dalam kasus tertentu, tergugat bukan hanya satu orang tetapi beberapa pihak yang memiliki hubungan hukum terhadap objek tanah yang sama. Misalnya, penyewa utama menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa persetujuan

⁹² Ayu, F., 2023, *Sertifikat Tanah dalam Kontrak*, Denpasar: Lembar Litera, halaman. 88.

⁹³ Harun, K., 2020, *Notaris dan Validitas Kontrak*, Malang: Setara Press, halaman. 112.

⁹⁴ Sandrawati, E., Siregar, M., & Isnaini. (2019). Hukum Perlindungan Hukum terhadap Investor dalam Perjanjian *Legal Protection Against Investor In Share Purchase*. ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum, 1(2), 109–116.

bersama pemilik tanah. Maka tanggung jawab wanprestasi dapat ditimpakan kepada kedua tergugat, baik pihak utama maupun pihak kedua. Pengadilan akan menilai sejauh mana masing-masing tergugat mengetahui isi dan batas kewenangan dalam perjanjian. Jika ditemukan adanya itikad tidak baik, maka konsekuensi hukumnya akan lebih berat. Ini mencerminkan perlindungan terhadap hak pemilik tanah secara menyeluruh.⁹⁵

Pemahaman terhadap asas kesepakatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara penting untuk menentukan sahnyanya sebuah perjanjian. Asas ini menegaskan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila terdapat kesepakatan antara para pihak yang mengikat. Dalam konteks wanprestasi, pelanggaran terhadap kesepakatan merupakan bentuk pelanggaran terhadap asas hukum yang fundamental. Oleh karena itu, penyimpangan dari isi perjanjian harus dilihat sebagai perbuatan yang melanggar hukum. Asas kesepakatan memberikan legitimasi kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi memiliki keterkaitan langsung dengan syarat sah perjanjian.⁹⁶

Kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah biasanya dituangkan secara tertulis untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Namun, dalam praktiknya, seringkali pihak penyewa mengabaikan klausul-klausul penting dalam perjanjian. Misalnya, ketentuan mengenai batas waktu penggunaan tanah, kewajiban perawatan, dan larangan penggunaan untuk pihak ketiga. Ketika hal ini dilanggar, maka prinsip kesepakatan yang telah disepakati bersama dianggap telah

⁹⁵ Restu, H., 2022, "Efektivitas Somasi dalam Gugatan Wanprestasi", *Jurnal Hukum Modern*, Vol. 5: 34–49.

⁹⁶ Yuliana, N., 2020, "Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Perdata", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 27: 32–45.

diciderai. Kondisi ini memperkuat posisi hukum pemilik tanah dalam menuntut pemenuhan haknya. Pengabaian terhadap isi kontrak bukan hanya wanprestasi tetapi juga bentuk pembatalan sepihak secara tidak sah.⁹⁷

Ketika wanprestasi terjadi, hukum memberikan beberapa opsi penyelesaian kepada pihak yang dirugikan. Di antaranya adalah menuntut pelaksanaan perjanjian sebagaimana mestinya, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi. Pemilik tanah memiliki hak untuk mengajukan gugatan apabila penyewa tidak kooperatif dalam menyelesaikan kewajiban. Dalam sistem peradilan perdata, gugatan semacam ini dikaji berdasarkan pembuktian tertulis dan saksi. Tujuan dari proses ini adalah memberikan kepastian hukum dan keadilan kepada pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, perjanjian sewa harus disusun dengan cermat dan rinci sejak awal.⁹⁸

Salah satu persoalan yang sering muncul dalam perjanjian sewa tanah adalah ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Misalnya, penyewa diberi keleluasaan menggunakan tanah tanpa batasan waktu atau kegiatan. Hal ini dapat menjadi celah terjadinya wanprestasi karena ketidaktegasan klausul. Maka dari itu, penting bagi pemilik tanah untuk mengatur secara rinci hak dan batasan penggunaan. Dalam hal wanprestasi terjadi, klausul ini akan menjadi dasar pengambilan putusan. Hukum perdata sangat menekankan pentingnya kejelasan dalam hubungan hukum antara para pihak.⁹⁹

⁹⁷ Salma, F., 2021, "Tinjauan Wanprestasi dalam Sewa Tanah", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 9: 112–127.

⁹⁸ Amalia, R., 2021, "Prinsip Legalitas dalam Wanprestasi", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 10: 94–108.

⁹⁹ Reza, I., 2021, *Gugatan Ganti Rugi akibat Wanprestasi*, Malang: UB Press, halaman. 58.

Penggunaan tanah secara tidak sah oleh penyewa tanpa sepengetahuan atau izin dari pemilik merupakan bentuk wanprestasi berat. Dalam konteks ini, penyewa tidak hanya melanggar kesepakatan tetapi juga merugikan pemilik secara ekonomi. Penggunaan yang menyimpang juga dapat berdampak pada legalitas penggunaan lahan. Apalagi jika digunakan untuk kegiatan yang melanggar hukum seperti penambangan ilegal atau usaha tanpa izin. Maka tindakan hukum dapat diarahkan tidak hanya pada wanprestasi tetapi juga ke ranah pidana. Oleh karena itu, kehati-hatian dalam menyeleksi penyewa menjadi sangat penting.¹⁰⁰

Prinsip kehati-hatian (*prudence*) merupakan asas yang mendasari pembentukan perjanjian. Pihak-pihak yang mengabaikan asas ini cenderung lebih rentan terhadap konflik. Dalam sewa menyewa tanah, penyewa yang tidak membaca secara saksama isi perjanjian akan mudah terjebak dalam wanprestasi. Begitu pula pemilik tanah yang tidak mencantumkan hak-haknya secara eksplisit. Akibatnya, timbul ketidakseimbangan yang memicu sengketa hukum. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, kedua belah pihak dapat menghindari terjadinya wanprestasi dan menjaga hubungan hukum tetap harmonis.¹⁰¹

Aspek pembuktian menjadi elemen penting dalam penyelesaian sengketa wanprestasi. Penggugat harus dapat menunjukkan bahwa telah terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Bukti dapat berupa kontrak tertulis, surat peringatan, atau bukti pembayaran. Sementara tergugat harus mampu membela diri dengan menunjukkan bahwa ia telah melaksanakan kewajibannya. Dalam hal tidak ada kesesuaian antara bukti dan tindakan, hakim akan menggunakan asas keadilan dan

¹⁰⁰ Mahfud, I., 2021, *Wanprestasi dan Pemutusan Kontrak*, Surabaya: Unair Press, halaman. 108.

¹⁰¹ Zuhri, R., 2021, *Tanggung Jawab Hukum dalam Perikatan*, Yogyakarta: Deepublish, halaman. 102.

kepatutan. Oleh karena itu, seluruh tindakan hukum dalam sewa tanah harus terdokumentasi dengan baik.¹⁰²

Dalam beberapa kasus, wanprestasi diselesaikan melalui mediasi atau musyawarah sebelum diajukan ke pengadilan. Ini menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia membuka ruang penyelesaian secara damai. Apabila mediasi gagal, maka jalur litigasi menjadi pilihan terakhir. Namun proses ini memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, perjanjian yang jelas sejak awal dapat mencegah timbulnya wanprestasi yang berujung pada sengketa. Preventif lebih baik daripada represif dalam konteks perjanjian perdata.¹⁰³

Keberadaan asas itikad baik menjadi pelengkap dalam menilai apakah suatu tindakan tergugat merupakan wanprestasi. Itikad baik mengacu pada sikap jujur dan terbuka dalam melaksanakan isi perjanjian. Jika penyewa menyembunyikan informasi atau menghindari kewajiban dengan sengaja, maka hal tersebut menunjukkan adanya itikad buruk. Dalam putusan pengadilan, aspek ini kerap menjadi pertimbangan dalam menjatuhkan sanksi ganti rugi. Maka, pelaksanaan perjanjian seharusnya tidak hanya berdasarkan hukum tertulis tetapi juga moralitas hukum. Kesadaran hukum dari masing-masing pihak menjadi kunci utama menghindari wanprestasi.¹⁰⁴

B. Akibat Hukum dari Perjanjian Sewa Tanah Milik Bersama yang Dilakukan Tanpa Persetujuan Salah Satu Pemilik

Kepemilikan bersama atas tanah dalam hukum perdata dikenal sebagai *onverdeelde eigendom*, yaitu kepemilikan atas suatu benda oleh dua orang atau

¹⁰² Darmono, D., 2020, *Gugatan Perdata dalam Konteks Wanprestasi*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 141.

¹⁰³ Atmaja, A., 2020, *Keabsahan Kontrak dalam Hukum Positif*, Semarang: Unnes Press, halaman. 91.

¹⁰⁴ Syahrul, F., 2023, *Praktik Perjanjian dalam Bisnis Modern*, Jakarta: Gramedia, halaman. 61.

lebih tanpa pembagian fisik atas bagian masing-masing. Dalam situasi ini, setiap pemilik memiliki hak yang sama terhadap keseluruhan objek, bukan bagian tertentu. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum terhadap tanah milik bersama harus dilakukan dengan persetujuan seluruh pemilik. Jika salah satu pemilik bertindak tanpa persetujuan lainnya, maka tindakan tersebut berpotensi melanggar asas kebersamaan dalam kepemilikan. Prinsip ini menjadi penting dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah yang status kepemilikannya adalah milik bersama.¹⁰⁵

Tanah milik bersama tidak dapat disewakan secara sah oleh salah satu pemilik tanpa mendapatkan persetujuan tertulis dari seluruh pemilik lainnya. Setiap pemilik dianggap memiliki hak yang melekat dan tidak dapat diabaikan dalam proses pengalihan hak pakai atau sewa. Persetujuan bersama ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap hak milik orang lain. Apabila terjadi pengabaian terhadap prinsip ini, maka akan timbul persoalan hukum baik dari sisi keabsahan perjanjian maupun hak gugat. Hukum perdata menempatkan posisi pemilik secara sejajar dan kolektif dalam pengambilan keputusan atas objek milik bersama. Tanpa adanya persetujuan, perjanjian dinilai cacat hukum.¹⁰⁶

Pasal 1352 KUHPerdota menyatakan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh seseorang hanya mengikat pihak tersebut dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain tanpa persetujuannya. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah milik bersama, ini berarti seorang pemilik tidak dapat secara sepihak mengikatkan seluruh objek tanah kepada penyewa. Keabsahan suatu perikatan bergantung pada legitimasi pihak-pihak yang terlibat, dan

¹⁰⁵ *ibid*

¹⁰⁶ *ibid*

ketidakhadiran salah satu pemilik dalam persetujuan menimbulkan ketidakabsahan kontrak. Maka, perjanjian yang dibuat hanya akan berlaku terbatas terhadap bagian kepemilikan si penyewa. Hal ini menjadi celah munculnya gugatan hukum.¹⁰⁷

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Pasal 21 menegaskan bahwa hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh pihak-pihak tertentu dengan ketentuan khusus. Pengaturan ini memperkuat posisi hukum atas pengelolaan tanah yang didasarkan pada prinsip nasionalitas dan kebersamaan. Ketika tanah dimiliki oleh lebih dari satu orang, maka segala bentuk pengalihan, baik itu jual, hibah, maupun sewa, harus dilakukan secara kolektif. UUPA memadukan asas hukum perdata dengan karakteristik agraria nasional. Oleh sebab itu, penyimpangan terhadap ketentuan ini bukan hanya pelanggaran perdata, tetapi juga berpotensi melanggar hukum agraria.¹⁰⁸

Perjanjian sewa tanah yang dilakukan hanya oleh salah satu pemilik tanpa persetujuan pemilik lainnya dianggap tidak sah secara hukum. Meskipun perjanjian itu dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh pihak yang menyewakan dan penyewa, namun secara substansial perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur keabsahan subjek hukum. Dalam hal ini, syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengenai kesepakatan dan kewenangan bertindak tidak terpenuhi. Akibatnya, perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) atas dasar cacat kehendak atau

¹⁰⁷ Dewi, N.P.B.V., & Mayasari, I.D.A.D., 2022, "Tindakan Hukum dalam Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan", *Kertha Desa*, Vol. 6 No. 2: 50–64

¹⁰⁸ Wirakusuma, A. et al., 2025, "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Komersial Berdasarkan KUHPerdata dan KHES", *AKSIOMA: Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi*, Vol. 2 No. 2: 391–397

kewenangan. Hal ini menunjukkan pentingnya asas konsensualisme dan legalitas dalam perikatan.¹⁰⁹

Pihak penyewa dalam kasus ini juga berada dalam posisi rentan karena dapat dianggap menyewa objek yang tidak sepenuhnya memiliki kekuatan hukum. Risiko hukum bisa terjadi apabila pemilik lain mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian yang dibuat secara sepihak. Penyewa dapat kehilangan hak atas penggunaan tanah dan menanggung kerugian materiil atas biaya sewa, perbaikan, atau pemanfaatan yang telah dilakukan. Ketidakhati-hatian penyewa dalam memeriksa status kepemilikan tanah akan menjadi penyebab utama munculnya risiko ini. Maka sangat disarankan agar penyewa melakukan verifikasi penuh terhadap legalitas kepemilikan objek.¹¹⁰

Pemilik lain yang tidak menyetujui perjanjian sewa dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan atau pembekuan pelaksanaan perjanjian. Gugatan ini dapat diajukan atas dasar perlindungan hak milik yang dilanggar. Dalam beberapa kasus, gugatan disertai dengan permintaan ganti rugi atas kerugian yang timbul dari penggunaan tanah tanpa izin. Hak pemilik yang dilanggar memperoleh perlindungan penuh dari sistem hukum perdata. Dalam praktik peradilan, pengadilan akan melihat apakah benar terjadi pelanggaran prinsip kolektifitas dalam kepemilikan bersama. Jika terbukti, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.¹¹¹

Perjanjian yang tidak disepakati seluruh pemilik akan dianggap cacat formil dan substantif. Dalam hal formil, perjanjian tidak memenuhi ketentuan

¹⁰⁹ Krisno, A.A.D.J., Dharmawan, N.K.S., & Darmadi, A.A.S.W., 2021, "Akibat Hukum yang Ditimbulkan dari Wanprestasi dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah", *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 4 No. 1: 23–36

¹¹⁰ *ibid*

¹¹¹ *ibid*

hukum mengenai kapasitas dan otoritas dari pihak yang membuatnya. Secara substantif, isi dari perjanjian tersebut menyangkut hak milik orang lain tanpa persetujuan, sehingga bertentangan dengan asas perlindungan hak. Akibatnya, pihak penyewa tidak dapat menuntut hak-haknya secara hukum karena objek yang disewakan tidak sah. Situasi ini mengakibatkan tidak adanya perlindungan hukum bagi kedua pihak dalam kontrak. Maka validitas kontrak menjadi syarat utama untuk perlindungan hak dan kewajiban.¹¹²

Pengadilan akan memeriksa dua hal pokok: apakah seluruh pemilik telah memberikan persetujuan, dan apakah penyewa mengetahui adanya kepemilikan bersama. Jika penyewa dapat membuktikan bahwa ia tidak tahu mengenai status kepemilikan bersama, maka kemungkinan besar ia akan diposisikan sebagai korban. Namun jika diketahui bahwa penyewa mengetahui, atau setidaknya seharusnya tahu, maka tanggung jawab atas kerugian juga dapat ditimpakan kepadanya. Pemeriksaan status kepemilikan melalui sertifikat dan dokumen tanah menjadi langkah awal yang penting. Dalam hukum, kelalaian dapat dianggap sebagai kesalahan yang berdampak hukum.¹¹³

Pembuatan perjanjian sewa tanah milik bersama harus memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudence*). Kegagalan dalam mengundang seluruh pemilik dalam proses perjanjian menunjukkan kelalaian dan itikad tidak baik. Dalam doktrin hukum perdata, setiap pihak yang berkontrak berkewajiban menunjukkan itikad baik sejak proses perundingan hingga pelaksanaan. Ketiadaan itikad baik dari pihak penyewa atau pemilik yang menyewakan tanpa izin akan mempengaruhi pertimbangan hakim dalam mengadili sengketa. Maka proses

¹¹² Sembiring, D., 2021, *Kontrak dan Penyelesaiannya dalam Hukum Perdata*, Medan: Pustaka Mandiri, halaman. 52.

¹¹³ *ibid*

pembuatan kontrak harus dilakukan secara terbuka, transparan, dan melibatkan seluruh pihak yang berkepentingan. Transparansi ini akan memperkuat legitimasi dan keberlakuan hukum dari perjanjian.¹¹⁴

Asas perlindungan terhadap hak milik menjadi fondasi utama dalam menilai keabsahan suatu perjanjian atas tanah. Hukum perdata dan agraria keduanya memberikan jaminan atas kepemilikan dan penggunaannya. Dalam kepemilikan bersama, hak milik menjadi tidak terpisah dan keputusan atas tanah harus dilakukan secara kolektif. Pelanggaran terhadap asas ini akan menyebabkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, asas perlindungan ini tidak dapat disimpangi meskipun hanya oleh satu pemilik yang bertindak sendiri. Hukum melindungi hak setiap pemilik secara proporsional dan adil.¹¹⁵

sertifikat tanah sebagai bukti hak atas tanah dapat menjadi alat bukti penting dalam sengketa semacam ini. Sertifikat biasanya mencantumkan nama seluruh pemilik tanah bersama. Penyewa atau notaris yang terlibat dalam penyusunan perjanjian sewa seharusnya memeriksa dokumen ini sebagai bentuk verifikasi. Kelalaian memeriksa sertifikat dapat dianggap sebagai tindakan ceroboh dan berpotensi menimbulkan kerugian hukum. Maka, sebelum melakukan transaksi sewa, penting untuk memastikan bahwa objek sewa memang sah untuk disewakan oleh pihak yang berwenang. Hal ini menghindari terjadinya wanprestasi dan konflik hukum.¹¹⁶

¹¹⁴ Khaira, Z., Sastro, M., & Sulaiman, S., 2023, "Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kos Gampong Blang Pulo Kecamatan Muara Satu", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 8 No. 1: 1–14

¹¹⁵ Pohan, M.N., & Hidayani, S., 2020, "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPperdata", *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 1 No. 1: 1–12

¹¹⁶ Mahardika, K., 2020, "Wanprestasi Penyewa pada Pemilik Ruko Pasar Sudirman dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Kota Pontianak", *Jurnal Fatwa Hukum*, Vol. 3 No. 4: 75–89

Sanksi terhadap penyewa yang menyewa tanpa legalitas penuh dapat berupa pembatalan sewa, pengosongan lahan, bahkan tuntutan ganti rugi. Sanksi ini tidak hanya berbentuk pemutusan hubungan hukum, tetapi juga konsekuensi ekonomi. Dalam praktik, penyewa akan dirugikan karena kehilangan hak pakai yang telah diperoleh dan biaya yang telah dikeluarkan. Oleh sebab itu, setiap transaksi sewa tanah harus dilandasi oleh kepastian hukum. Jika tidak, maka risiko hukum yang muncul akan sangat merugikan pihak penyewa. Ini menjadi pelajaran penting dalam kehati-hatian bertransaksi properti.¹¹⁷

Penerapan prinsip proporsionalitas menjadi penting dalam menyelesaikan konflik tanah milik bersama. Hak setiap pemilik harus diperhitungkan secara adil sesuai dengan bagian yang dimiliki. Dalam putusan pengadilan, biasanya juga akan dilihat apakah perjanjian sewa tersebut melanggar keseimbangan hak dan kewajiban para pemilik. Jika pelanggaran terjadi secara substansial, maka pembatalan kontrak menjadi konsekuensi logis. Maka dari itu, prinsip keadilan dan kesetaraan dijadikan acuan utama dalam memutuskan sengketa sewa menyewa tanah bersama. Prinsip ini menjamin tidak ada satu pihak yang dirugikan karena keputusan sepihak.¹¹⁸

C. Pertimbangan Hukum Pengadilan dalam Memutus Sengketa Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 217/Pdt/2020/PT.SBY)

Putusan Nomor 217/Pdt/2020/PT.SBY merupakan sengketa perdata yang berakar pada wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Para pihak terikat dalam suatu kesepakatan hukum, namun pelaksanaan dari isi perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya. Sengketa ini bermula dari klaim salah satu pihak

¹¹⁷ *ibid*

¹¹⁸ *ibid*

yang merasa dirugikan akibat tidak terpenuhinya prestasi oleh pihak lainnya. Penggugat menilai bahwa tergugat lalai dalam memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati secara tertulis. Perkara ini kemudian dibawa ke pengadilan untuk memperoleh kejelasan hukum dan perlindungan hak. Pengadilan tingkat pertama memberikan putusan yang kemudian diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya.¹¹⁹

Fakta hukum dalam perkara ini menunjukkan bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah yang diperjualbelikan dengan dasar perikatan tertulis. Dalam dokumen perjanjian, telah ditentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Namun dalam pelaksanaannya, tergugat dinilai tidak melaksanakan prestasinya sesuai waktu dan ketentuan yang disepakati. Keterlambatan atau pengingkaran dalam pelaksanaan perjanjian memicu ketidakpuasan dan kerugian di pihak penggugat. Hal ini kemudian menjadi dasar utama gugatan wanprestasi yang diajukan. Sengketa ini menggambarkan pentingnya pelaksanaan prestasi secara tertib dan tepat waktu.¹²⁰

Majelis hakim menilai bahwa perikatan dalam hukum perdata bersifat mengikat bagi para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hakim menegaskan bahwa bentuk wanprestasi tergugat telah memenuhi unsur hukum berupa tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah ditentukan. Penilaian hakim juga didasarkan pada dokumen dan bukti otentik yang diajukan selama persidangan. Dalam hal ini, hakim menemukan

¹¹⁹ Monicke Cintyara, 2023, “Akibat Hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa”, *Wajah Hukum*, Vol. 7 No. 1: 66–72

¹²⁰ Paendong, Kristiane & Herts, T., 2022, “Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata”, *Jurnal Unsrat*, Vol. 10 No. 3: 1–12

ketidaksesuaian antara kewajiban dan pelaksanaan yang dilakukan tergugat. Oleh karena itu, pertimbangan hukum diarahkan pada pemenuhan keadilan bagi pihak yang dirugikan.¹²¹

Asas kesepakatan menjadi pusat analisis hukum dalam perkara ini karena menjadi awal terbentuknya hubungan perikatan. Dalam asas ini, setiap pihak dianggap telah memahami dan menyetujui isi perjanjian secara sadar dan sukarela. Hakim mempertimbangkan apakah perjanjian tersebut dibuat tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Jika kesepakatan dinilai sah dan tidak cacat hukum, maka pelanggaran atasnya mengarah pada wanprestasi. Dalam kasus ini, tidak ditemukan unsur paksaan atau kebatalan dari awal, sehingga kesepakatan dinyatakan sah. Oleh karena itu, tanggung jawab hukum melekat pada pihak yang ingkar.¹²²

Kepemilikan atas objek sengketa juga menjadi aspek penting yang dianalisis oleh majelis hakim. Bukti kepemilikan tanah yang menjadi objek perjanjian harus jelas dan sah menurut hukum agraria. Pengadilan mempertimbangkan keabsahan sertifikat hak milik serta riwayat peralihan haknya. Jika objek tidak sah dimiliki oleh pihak yang menjualnya, maka perjanjian dapat dinilai batal demi hukum. Dalam kasus ini, ditemukan bahwa objek telah memenuhi unsur legalitas kepemilikan. Maka, gugatan difokuskan pada aspek wanprestasi, bukan pada status kepemilikan.¹²³

¹²¹ Anak A. D. Utari, Yusika Riendy & Edi Sofwan, 2022, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdara”, *PLEDOI: Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 1 No. 1: 50–61

¹²² Viadorosa Ninu, S. M. S.; Candra, M.; Tri Widodo, G. H., 2023, Akibat Hukum Terkait Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung, *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 (2): 117–134

¹²³ *ibid*

Asas keadilan menjadi nilai utama yang digunakan majelis hakim dalam mempertimbangkan putusan. Putusan tidak hanya bersifat yuridis formal tetapi juga memperhatikan keadilan substantif bagi pihak yang dirugikan. Hakim menilai sejauh mana tindakan tergugat menyebabkan kerugian material dan immaterial bagi penggugat. Keberpihakan pada prinsip keadilan menegaskan bahwa hukum tidak semata-mata prosedural, tetapi juga mengandung etika dan tanggung jawab moral. Dalam situasi tertentu, hakim memiliki keleluasaan untuk menyeimbangkan posisi para pihak. Tujuannya adalah menghindari ketimpangan dan ketidakadilan akibat penerapan hukum secara kaku.¹²⁴

Pengadilan menekankan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik dalam melakukan perjanjian. Itikad baik menjadi prasyarat penting dalam semua perbuatan hukum keperdataan. Dalam perkara ini, penggugat telah memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Hakim memandang tindakan penggugat dilakukan secara jujur dan sesuai prosedur. Sebaliknya, tergugat terbukti melalaikan kewajiban tanpa alasan yang sah. Oleh karena itu, hak perlindungan hukum lebih berpihak kepada penggugat sebagai pihak beritikad baik.¹²⁵

Putusan pengadilan juga memuat perintah ganti rugi kepada pihak tergugat sebagai bentuk pemulihan kerugian. Pengadilan mempertimbangkan besarnya kerugian yang ditimbulkan akibat keterlambatan atau pengingkaran pelaksanaan prestasi. Ganti rugi tersebut mencakup kerugian nyata (kerugian materiil) dan kerugian akibat kehilangan kesempatan atau reputasi (kerugian immateriil). Perhitungan ganti rugi berdasarkan bukti dan perhitungan yang masuk akal.

¹²⁴ *ibid*

¹²⁵ Permas Dewangi, Markoni, & I Made Kantikha, 2025, Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora (ASH)*, Vol. 2 (1): 8–19

Dengan demikian, putusan ini menjadi bentuk pertanggungjawaban hukum atas tindakan wanprestasi. Pemenuhan ganti rugi juga menjadi wujud kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan.¹²⁶

Putusan tersebut menciptakan preseden hukum dalam penyelesaian perkara wanprestasi serupa. Putusan menjadi acuan dalam menilai unsur-unsur wanprestasi, terutama jika perjanjian melibatkan objek hak milik seperti tanah. Hakim pada pengadilan tinggi menegaskan bahwa perjanjian yang sah menimbulkan akibat hukum yang harus dihormati. Kegagalan melaksanakan isi perjanjian dapat dikenai sanksi hukum melalui putusan pengadilan. Kejelasan tentang penerapan prinsip wanprestasi memberikan kepastian bagi masyarakat dan pelaku hukum. Dengan demikian, putusan ini memberikan arah dalam pembentukan doktrin hukum kontraktual di tingkat peradilan.¹²⁷

Kasus ini memperlihatkan pentingnya kehati-hatian dalam menyusun dan melaksanakan perjanjian perdata. Para pihak harus memahami secara utuh hak dan kewajiban yang mereka sepakati. Perjanjian tidak boleh sekadar menjadi formalitas, tetapi harus dilaksanakan secara nyata. Pelanggaran terhadap isi perjanjian akan membawa konsekuensi hukum yang berat. Oleh karena itu, konsultasi hukum dan dokumentasi yang rapi sangat diperlukan dalam hubungan kontraktual. Kesalahan kecil dalam pelaksanaan dapat berujung pada kerugian dan proses hukum.¹²⁸

¹²⁶ Mahfud Irsan, 2021, *Wanprestasi dan Pemutusan Kontrak*, Surabaya: Unair Press, halaman. 108.

¹²⁷ N.I. Marlina, 2020, *Asas-asas Perjanjian dalam KUHPperdata*, Jakarta: Kencana, halaman. 88.

¹²⁸ I.H. Syarif, 2020, *Hukum Perdata Indonesia: Pandangan Modern*, Jakarta: Prenada Media, halaman. 131.

Kedudukan majelis hakim dalam menyelesaikan perkara ini menunjukkan independensi dan objektivitas dalam memutus perkara. Putusan tidak berpihak kepada kekuatan ekonomi atau sosial salah satu pihak. Penilaian dilakukan semata-mata berdasarkan alat bukti dan hukum yang berlaku. Integritas hakim menjadi unsur penting dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan. Dalam perkara ini, pertimbangan yang cermat menunjukkan komitmen pada prinsip keadilan dan kepastian hukum. Oleh sebab itu, putusan ini memperoleh kekuatan moral dan yuridis di tengah masyarakat.¹²⁹

Sengketa ini memperkuat pentingnya prinsip tanggung jawab dalam perjanjian keperdataan. Setiap pelaku hukum harus menyadari bahwa pengingkaran janji bukan hanya pelanggaran moral, tetapi juga pelanggaran hukum. Kepastian hukum menuntut agar perjanjian dihormati dan dipatuhi. Dalam konteks bisnis, hal ini sangat krusial karena menyangkut kepercayaan dan kelangsungan usaha. Kasus ini menjadi pelajaran bahwa profesionalisme dan kepatuhan hukum menjadi dasar utama keberhasilan perikatan. Pelanggaran atasnya harus dijatuhi sanksi yang adil dan tegas.¹³⁰

Perkara ini juga menunjukkan bagaimana pengadilan menjadi forum penyelesaian yang sah dan final dalam menyelesaikan perselisihan. Lembaga peradilan menjadi tempat terakhir untuk mencari keadilan dan kepastian hukum. Putusan hakim bersifat mengikat dan memiliki kekuatan eksekutorial. Oleh karena itu, jalur litigasi harus dijalankan secara serius dan dengan persiapan matang. Kesadaran akan pentingnya pembuktian dan argumentasi hukum menjadi hal yang

¹²⁹ *ibid*

¹³⁰ Khaira, Z., Sastro, M., & Sulaiman, S., 2023, "Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kos Gampong Blang Pulo Kecamatan Muara Satu", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 8 No. 1: 1–14

mutlak. Dengan demikian, setiap warga negara memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh perlindungan hukum.¹³¹

Putusan ini mengingatkan semua pihak bahwa dalam dunia hukum perdata, komitmen dan kepercayaan adalah landasan utama. Kepercayaan yang dilanggar dapat meruntuhkan hubungan hukum dan menimbulkan konflik. Oleh karena itu, menjaga itikad baik dan profesionalisme menjadi tanggung jawab bersama. Setiap perjanjian harus dilandasi niat baik dan tanggung jawab moral untuk memenuhi janji. Hukum hadir bukan hanya untuk menghukum, tetapi juga untuk mendidik dan membina masyarakat agar taat pada perikatan. Kasus ini menjadi contoh konkret bagaimana hukum bekerja menegakkan keadilan secara nyata.¹³²

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa :

¹³¹ Wirakusuma, A. et al., 2025, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Komersial Berdasarkan KUHPperdata dan KHES”, *AKSIOMA: Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi*, Vol. 2 No. 2: 391–397

¹³² *ibid*

1. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati. Dalam konteks sewa menyewa tanah milik bersama, wanprestasi dapat berbentuk penyewaan sepihak tanpa persetujuan dari seluruh pemilik tanah. Perbuatan ini dianggap melanggar asas konsensualisme sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPdata yang mengatur syarat sah perjanjian. Ketidakterpenuhinya unsur kesepakatan dalam kepemilikan bersama menjadikan perjanjian tidak sah dan menciptakan dasar hukum bagi pihak yang merasa dirugikan untuk mengajukan gugatan wanprestasi.
2. Perjanjian sewa tanah milik bersama tanpa persetujuan semua pihak berakibat hukum berupa batal demi hukum karena cacat dalam syarat sahnya perjanjian. Hal ini berdampak pada tidak adanya kekuatan mengikat secara hukum terhadap perjanjian tersebut. Akibat hukum lainnya adalah penyewa dapat diminta untuk mengosongkan objek sewa dan tidak memperoleh hak atas ganti rugi. Pihak yang menyewakan tanpa wewenang juga dapat digugat atas dasar perbuatan melawan hukum, dan diminta untuk memberikan ganti rugi kepada penyewa maupun pemilik lain yang tidak menyetujui perjanjian tersebut.
3. Majelis hakim mempertimbangkan bahwa tanah yang disewa merupakan tanah milik bersama yang berasal dari warisan, sehingga penyewaan harus mendapat persetujuan semua ahli waris. Dalam perkara ini, penyewaan dilakukan tanpa persetujuan salah satu pemilik, yang berarti tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Oleh karena itu, pengadilan menyatakan perjanjian sewa menyewa tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pertimbangan hukum ini menunjukkan bahwa asas legalitas dan asas kehendak bebas menjadi dasar utama

dalam menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian sewa menyewa atas objek tanah milik bersama.

B. Saran

Berdasarkan hasil Kesimpulan diatas, adapun saran yang diperoleh antara lain :

1. Disarankan agar setiap tindakan hukum atas tanah milik bersama, khususnya perjanjian sewa menyewa, dilakukan dengan persetujuan seluruh pemilik. Pemilik harus terlebih dahulu menyelesaikan pembagian hak waris atau membuat kesepakatan tertulis agar tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari. Transparansi, dokumentasi, dan keterlibatan seluruh pihak sangat penting dalam menjaga hak hukum setiap pemilik atas tanah tersebut.
2. Penyewa wajib melakukan verifikasi status kepemilikan tanah sebelum menandatangani perjanjian sewa. Hal ini dapat dilakukan dengan memeriksa sertifikat tanah dan meminta bukti persetujuan seluruh pemilik apabila tanah bersifat milik bersama. Selain itu, perjanjian sebaiknya dibuat secara tertulis dan disahkan oleh notaris agar memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan mencegah potensi sengketa hukum yang merugikan.
3. Dalam menangani sengketa wanprestasi atas tanah milik bersama, hakim perlu menggali lebih dalam bukti kepemilikan dan sejauh mana unsur kesepakatan telah dipenuhi. Lembaga peradilan juga disarankan untuk menjadikan kasus seperti dalam Putusan Nomor 217/Pdt/2020/PT.SBY sebagai preseden edukatif bagi masyarakat, agar pentingnya keabsahan perjanjian berdasarkan prinsip hukum perdata dapat dipahami luas. Penyuluhan hukum dan pembinaan kontrak agraria oleh aparat hukum juga diperlukan untuk mengurangi pelanggaran perdata serupa di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, (2020), *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Ichsan, (2020), *Teori Wanprestasi dan Implikasi Hukumnya*, Surabaya: Pustaka Ilmu.
- Ali Achmad Chomsah, (2022), *Hukum Perikatan dalam Praktik*, Malang: Setara Press.
- Ananda, R. (2020). *Hukum Perjanjian dalam Perspektif Yurisprudensi Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Andi Hamzah, (2023), *Hukum Perdata dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Atmaja, A., (2020), *Keabsahan Kontrak dalam Hukum Positif*, Semarang: Unnes Press.
- Ayu, F., (2023), *Sertifikat Tanah dalam Kontrak*, Denpasar: Lembar Litera.
- Bambang Sutiyoso, (2023), *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik*, Jakarta: Prenada Media.
- Budianto, A. (2021). *Hukum Perdata: Teori dan Praktik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak*. Bandung: PT Alumni.
- Cahyono, R. (2019). *Aspek Hukum Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Darmono, D., (2020), *Gugatan Perdata dalam Konteks Wanprestasi*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Dewi, R., (2023), *Perjanjian dan Perlindungan Hukum*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Dewi, S. (2022). *Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Hukum Perdata Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Efa Laela Fakhriah, 2020, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Refika Aditama.
- Fachruddin, (2020), *Hukum Perdata Modern*, Yogyakarta: Kanisius.
- Faisal, et.al, (2023), *Pedoman penulisan dan penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa* .Medan:Pustaka Prima

- Fathoni, M. (2023). *Sistem Hukum Agraria dan Perjanjian Sewa Menyewa di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Gunawan Widjaja, (2020), *Hukum Perikatan*, Jakarta: Prenada Media.
- I.H. Syarif, 2020, *Hukum Perdata Indonesia: Pandangan Modern*, Jakarta: Prenada Media.
- Inayah, N., 2022, *Hukum Sewa-Menyewa di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Irawan, T. (2022). *Konsep Wanprestasi dalam Hukum Perikatan Perdata*. Surabaya: Laksana.
- Ishaq. (2020). "Metode Penelitian Hukum". Bandung: Alfabeta.
- J. Satrio, 2020, *Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Alumi.
- Jonaedi effendi. (2022). "Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua". Indonesia: Prenada Media.
- Junaidi, M. (2023). *Analisis Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata*. Jakarta: PT Gramedia.

B. Jurnal

- Wirakusuma, A. et al., 2025, "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Komersial Berdasarkan KUHPperdata dan KHES", *AKSIOMA : Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi*, Vol. 2 No. 2: 391–397
- A. Salim, 2023, "Unsur Wanprestasi dan Dampaknya", *Jurnal Hukum Universitas Jember*, Vol. 4: 40–52.
- Adella, T. Z. (2023). *Penyelesaian Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Perspektif Hukum Ekonomi Islam*. *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, 7(2), hlm. 55.
- Anak A. D. Utari, Yusika Riendy & Edi Sofwan, 2022, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPperdata", *PLEDOI: Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 1 No. 1: 50–61
- B. Lestari, 2021, "Wanprestasi dalam Praktik Peradilan", *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 8: 101–113.

- D. Fauzan, 2020, “Keabsahan Perjanjian Sewa dalam Hukum Perdata”, *Jurnal Hukum Perspektif*, Vol. 2: 88–99.
- D. Rachman, 2021, “Asas Keseimbangan dalam Kontrak Perdata”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 8: 110–123..
- Dewi, N.P.B.V., & Mayasari, I.D.A.D., 2022, “Tindakan Hukum dalam Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan”, *Kertha Desa*, Vol. 6 No. 2: 50–64
- F. Rachmawati, 2022, “Fungsi Somasi dalam Perikatan”, *Jurnal Hukum Equitas*, Vol. 9: 33–45
- Khaira, Z., Sastro, M., & Sulaiman, S., 2023, “Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kos Gampong Blang Pulo Kecamatan Muara Satu”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 8 No. 1: 1–14
- Krisno, A.A.D.J., Dharmawan, N.K.S., & Darmadi, A.A.S.W., 2021, “Akibat Hukum yang Ditimbulkan dari Wanprestasi dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah”, *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 4 No. 1: 23–36
- L. Hartati, 2023, “Analisis Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri”, *Jurnal Hukum dan Realita*, Vol. 8: 99–110.
- L. Sutrisno, 2022, “Tanggung Jawab Perdata dalam Perikatan”, *Jurnal Yuridika*, Vol. 12: 75–88.
- M. Taqwim, 2023, “Wanprestasi Sewa Tanah dalam Hukum Positif”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 7: 120–131.
- Mahalini: Journal of Business Law*, “Wanprestasi dalam Kontrak Sewa Menyewa” – sebagai studi kasus Putusan No. 56/Pdt.G/2020/PN Sdw
- Mahardika, K., 2020, “Wanprestasi Penyewa pada Pemilik Ruko Pasar Sudirman dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Kota Pontianak”, *Jurnal Fatwa Hukum*, Vol. 3 No. 4: 75–89
- Paendong, Kristiane & Herts, T., 2022, “Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata”, *Jurnal Unsrat*, Vol. 10 No. 3: 1–12

- Paendong, Kristiane & Herts, T., 2022, “Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata”, *Jurnal Unsrat*, Vol. 10 No. 3: 1–12
- Pohan, M.N., & Hidayani, S., 2020, “Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdata”, *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 1 No. 1: 1–12
- Purnomo, D. (2021). *Aspek Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Bersama: Perspektif Hukum Perdata*. *Jurnal Ilmu Hukum Indonesia*, 6(2), hlm. 101.
- Salma, F., 2021, “Tinjauan Wanprestasi dalam Sewa Tanah”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 9: 112–127.
- Sandrawati, E., Siregar, M., & Isnaini. (2019). Hukum Perlindungan Hukum terhadap Investor dalam Perjanjian Legal Protection Against Investor In Share Purchase. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 1(2), 109–116.
- U. Zulkifli, 2021, “Kedudukan Wanprestasi dalam Kontrak”, *Jurnal Hukum IUS Quia Iustum*, Vol. 6: 66–79.
- Viadolorosa Ninu, S. M. S.; Candra, M.; Tri Widodo, G. H., 2023, Akibat Hukum Terkait Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung, *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 (2): 117–134
- Wicaksono, H. (2023). *Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Penyelesaian Wanprestasi di Indonesia*. *Indonesian Law Review*, 10(2), hlm. 85.
- Wirakusuma, A. et al., 2025, “Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Komersial Berdasarkan KUHPerdata dan KHES”, *AKSIOMA: Jurnal Sains Ekonomi Dan Edukasi*, Vol. 2 No. 2: 391–397
- Y. Iskandar, 2021, “Perjanjian Kontrak dan Implikasinya”, *Jurnal Justisia*, Vol. 11: 64–76.
- Yuliana, N., 2020, “Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Perdata”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 27: 32–45.

