

Wanprestasi Pengalihan Hak Sewa Tanah Kebun: Analisis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Desa Gagaksipat)

Tarita Shifa Setyomurni¹⁾*, Junaidi²⁾

¹²Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

taritashifa123@gmail.com¹⁾*, Junaidi0421@gmail.com²⁾

Abstract

Verbal land lease agreements in rural areas often generate disputes when tenants transfer the leased property to third parties without the owner's consent and violate payment and maintenance obligations. This article analyzes the construction of breach of contract, its legal consequences, and dispute resolution mechanisms from the perspective of the Indonesian Civil Code (*KUHPerdata*) and the Compilation of Sharia Economic Law (KHES), based on a case study in Gagaksipat Village, Boyolali Regency. The study was conducted through empirical legal research using statutory, conceptual, and case approaches, with interviews as the primary data source. The analysis shows that verbal agreements remain legally valid as long as they meet the requirements of Article 1320 of the Civil Code, while unauthorized transfers, late payments, and incomplete payments constitute essential breaches of contract, allowing the owner to seek performance fulfillment, compensation, or contract termination. Dispute resolution under the Civil Code is conducted through formal notice (*somas*), breach of contract lawsuits, and claims for termination and compensation in District Court, whereas under KHES, resolution begins with deliberation (*ishlah*) and may proceed to *fasakh* and claims for *ta'wīd* through the Religious Court. Both legal systems consistently legitimize the termination of the contractual relationship and the restoration of the owner's rights in cases of cumulative and essential violations.

Keywords: breach of contract; Indonesian Civil Law; land lease agreement; Sharia Economic Law.

Pendahuluan

Perjanjian merupakan dasar lahirnya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam berbagai aktivitas ekonomi masyarakat (Sinaga, 2019). Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian memiliki peranan penting sebagai instrumen yang mengatur hubungan hukum antarindividu maupun badan hukum dalam berbagai bidang, termasuk dalam pemanfaatan tanah sebagai objek sewa (Avelyn & Bianca, 2024). Dalam praktiknya, pelaksanaan perjanjian tidak selalu berjalan sesuai dengan kesepakatan sehingga dapat menimbulkan pelanggaran kewajiban atau wanprestasi yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum (Hertanto & Djajaputra, 2024).

Dalam hukum perdata Indonesia, perjanjian merupakan hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk melaksanakan suatu prestasi tertentu. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu (Subekti, 2002). Keabsahan perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya serta wajib dilaksanakan dengan itikad baik.

Salah satu bentuk perjanjian yang banyak ditemukan dalam praktik masyarakat adalah perjanjian sewa-menyewa. Dalam ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan atas suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak penyewa. Dalam praktik masyarakat pedesaan, perjanjian sewa tanah kebun sering dilakukan secara sederhana bahkan hanya berdasarkan kesepakatan lisan antara para pihak (Pinasang et al., 2025). Meskipun perjanjian lisan tetap sah sepanjang memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, kondisi tersebut berpotensi menimbulkan permasalahan hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan (Roshandi, 2025).

Ketidakpatuhan terhadap kewajiban dalam suatu perjanjian dikenal dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi merupakan keadaan ketika debitur tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik karena tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, maupun melaksanakan prestasi tidak sebagaimana mestinya. Sejalan dengan itu, R. Subekti mengklasifikasikan wanprestasi dalam beberapa bentuk, yaitu tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (Subekti, 2005).

Fenomena wanprestasi tersebut juga ditemukan dalam praktik sewa tanah kebun di Desa Gagaksipat, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali. Perjanjian sewa dilakukan secara lisan dengan nilai sewa sebesar Rp1.500.000 per tahun. Dalam pelaksanaannya, penyewa tidak hanya melakukan keterlambatan pembayaran sewa, tetapi juga mengalihkan objek sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik tanah. Tindakan tersebut bertentangan dengan kesepakatan awal dalam perjanjian serta berpotensi menimbulkan sengketa karena menimbulkan ketidakpastian mengenai pihak yang berhak memanfaatkan objek sewa.

Berbagai penelitian terdahulu telah mengkaji wanprestasi dalam perjanjian sewa dari beragam perspektif. Donabella Juventia dan Gunardi Lie menunjukkan bahwa wanprestasi dalam perjanjian sewa menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban ganti rugi sesuai ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Juventia & Lie, 2024). Selanjutnya, Hilda Angelina Sirait dkk. menekankan pentingnya asas konsensualisme sebagai dasar keabsahan perjanjian sewa, yang menunjukkan bahwa kesepakatan para pihak menjadi faktor utama dalam menentukan lahirnya hubungan hukum yang mengikat (Sirait et al., 2024). Sementara itu, Noer Azizah mengkaji wanprestasi dalam perspektif komparatif antara hukum perdata dan hukum Islam, serta menemukan adanya kesesuaian antara konsep wanprestasi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan prinsip akad *ijarah* dalam hukum Islam (Noer Aziza, 2022).

Meskipun demikian, sebagian besar penelitian terdahulu masih berfokus pada wanprestasi dalam perjanjian tertulis atau pada pelanggaran yang bersifat tunggal. Kajian mengenai wanprestasi dalam perjanjian sewa tanah kebun yang dibuat secara lisan serta melibatkan pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik tanah masih relatif terbatas, khususnya yang dianalisis secara komparatif antara hukum perdata dan hukum ekonomi syariah. Penelitian ini memiliki kebaruan dibandingkan dengan penelitian sebelumnya. Jika penelitian terdahulu umumnya membahas wanprestasi dalam perjanjian sewa yang bersifat tertulis atau hanya meninjau dari satu perspektif hukum, penelitian ini secara khusus mengkaji wanprestasi dalam perjanjian sewa tanah kebun yang dibuat secara lisan dan kemudian dialihkan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis permasalahan tersebut secara komparatif antara perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPerdato) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam memperkaya kajian hukum perjanjian, khususnya terkait praktik sewa tanah di masyarakat pedesaan yang masih banyak dilakukan secara sederhana dan belum terdokumentasi secara tertulis.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengalihan hak sewa tanah kebun kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik sebagai bentuk wanprestasi serta mengkaji akibat hukumnya menurut perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh dalam menghadapi pelanggaran tersebut.

Metode Penelitian

Metode penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Data primer diperoleh melalui wawancara semi-terstruktur dengan pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa tanah kebun di Desa Gagaksipat. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, buku, serta artikel jurnal yang relevan. Seluruh data dianalisis secara kualitatif melalui proses reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan untuk memahami praktik wanprestasi serta akibat hukumnya.

Hasil dan Pembahasan **Hasil Penelitian**

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik tanah di Desa Gagaksipat, diperoleh informasi bahwa praktik perjanjian sewa tanah kebun di masyarakat pedesaan pada umumnya masih dilakukan secara sederhana tanpa dituangkan dalam bentuk tertulis. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum apabila terjadi pelanggaran kewajiban oleh salah satu pihak.

Perjanjian sewa tanah kebun antara para pihak diketahui dilakukan secara lisan dengan nilai sewa sebesar Rp1.500.000 per tahun. Perjanjian tersebut memuat kewajiban bagi penyewa untuk melakukan pembayaran sewa setiap bulan Juni serta kewajiban untuk mengelola dan memelihara tanah agar tetap dalam kondisi baik dan produktif. Dalam pelaksanaannya ditemukan beberapa temuan seperti terjadinya ketrlambatan pembayaran sewa oleh penyewa, pembayaran secara tidak penuh sesuai dengan kesepakatan, penyewa tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan tanah kebun secara optimal, dan penyewa mengalihkan objek sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik tanah.

Temuan tersebut menunjukkan adanya indikasi pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual dalam hubungan hukum sewa-menyewa. Permasalahan hukum yang timbul tidak hanya berkaitan dengan keterlambatan pembayaran, tetapi juga menyangkut kewenangan penyewa dalam mengalihkan hak manfaat kepada pihak ketiga serta status hukum penguasaan pihak ketiga atas objek sewa.

Pembahasan **Konstruksi Hukum dan Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Tanah Kebun Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah**

Tindakan penyewa dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi karena penyewa tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Dalam hukum perdata, wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (Subekti, 2005).

Secara normatif, keabsahan perjanjian sewa yang dibuat secara lisan tetap tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal (Roshandi, 2025). Tidak adanya bentuk tertulis tidak serta-merta menghilangkan keabsahan perjanjian, sepanjang keempat syarat tersebut terpenuhi. Hal ini diperkuat oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, karakter lisan dari perjanjian hanya berdampak pada aspek pembuktian dalam hukum acara perdata, bukan pada keabsahan maupun daya ikatnya (Roshandi, 2025).

Dalam konteks wanprestasi, tindakan penyewa yang tidak membayar sewa secara penuh, melakukan keterlambatan pembayaran, lalai memelihara tanah kebun, serta mengalihkan penguasaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik merupakan bentuk tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata, debitur dinyatakan lalai setelah diberikan peringatan (somasi) (Subekti, 2005).

Sejak saat itu, timbul akibat hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yakni kewajiban untuk membayar ganti rugi yang meliputi biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya perikatan. Dalam konteks ini, penyewa bertanggung jawab atas kekurangan pembayaran sewa, kerugian akibat keterlambatan, serta kerugian yang timbul dari pengalihan tanpa izin (Nurlita, 2021).

Lebih lanjut, wanprestasi dalam perjanjian timbal balik seperti sewa-menyewa memberikan hak kepada kreditur untuk memilih upaya hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata. Pemilik dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau pembatalan disertai ganti rugi (Mandacan et al., 2019). Karena pelanggaran yang dilakukan menyentuh kewajiban esensial dan bersifat kumulatif, maka pembatalan perjanjian merupakan konsekuensi hukum yang proporsional. Pembatalan tersebut pada prinsipnya memerlukan putusan hakim, kecuali secara tegas dikesampingkan dalam perjanjian. Akibat hukum dari pembatalan adalah berakhirnya hubungan hukum para pihak, hilangnya hak penyewa atas manfaat tanah kebun, serta kewajiban untuk mengembalikan objek sewa kepada pemilik dalam keadaan semula (Ujung et al., 2013).

Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika objek sewa dialihkan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik. Berdasarkan asas relativitas perjanjian sebagaimana tercermin dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata, perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya (Amin, 2023). Karena tidak terdapat klausul yang memperbolehkan sub-sewa atau pengalihan hak, maka tindakan penyewa mengalihkan tanah kebun kepada pihak ketiga merupakan pelampauan hak yang tidak memiliki dasar hukum. Akibatnya, hubungan hukum antara pemilik dan pihak ketiga tidak pernah lahir secara sah. Penguasaan pihak ketiga atas tanah kebun tersebut dapat dinyatakan tanpa dasar hukum, dan pemilik berhak menuntut pengosongan. Segala risiko kerusakan atau kerugian yang timbul selama penguasaan pihak ketiga tetap menjadi tanggung jawab penyewa sebagai pihak yang melakukan pelanggaran.

Meskipun perjanjian dibuat secara lisan, pembuktian dalam hukum acara perdata tetap dimungkinkan melalui alat bukti yang sah, seperti keterangan saksi, persangkaan, dan pengakuan (Panjaitan, 2024). Oleh karena itu, bentuk lisan tidak menghilangkan perlindungan hukum bagi pemilik, melainkan hanya menuntut pembuktian yang lebih cermat dan konsisten di persidangan.

Dalam perspektif KHES, perjanjian sewa dikonstruksikan sebagai akad ijarah, yakni pemindahan hak manfaat (haq al-intifa') atas suatu objek dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu (Rahmaniar, Rahmah Rafifah Abu, Lince Bulutoding, 2025). Hak yang diberikan dalam akad ijarah bersifat terbatas pada pemanfaatan, bukan kepemilikan. Oleh karena itu, pengalihan kepada pihak ketiga tanpa izin pemberi sewa merupakan bentuk ta'addi (melampaui batas hak) (Putra, 2021). Pelanggaran tersebut tidak hanya merupakan wanprestasi secara kontraktual, tetapi juga bertentangan dengan prinsip keadilan ('adl) dan larangan merugikan pihak lain (la dharar wa la dhirar).

Akibat hukum dalam perspektif KHES atas pelanggaran tersebut adalah timbulnya kewajiban ta'wīd, yakni ganti rugi atas kerugian nyata yang ditimbulkan. Selain itu, apabila pelanggaran tidak diperbaiki setelah adanya peringatan (i'zar), maka akad dapat difasakh. Fasakh mengakibatkan berakhirnya hubungan hukum antara para pihak, hilangnya hak manfaat penyewa, serta kewajiban pengembalian objek kepada pemilik (Azzahra et al., 2025). Dengan demikian, pengalihan sepihak tanpa izin tidak hanya menimbulkan tanggung jawab finansial, tetapi juga dapat mengakhiri eksistensi akad itu sendiri.

Apabila dikaitkan dengan kasus antara Ibu Endang sebagai pemilik, Bapak Wiji sebagai penyewa, dan Pak Martoyo sebagai pihak ketiga, maka tindakan Bapak Wiji yang tidak membayar sewa secara penuh dan mengalihkan tanah kebun tanpa persetujuan merupakan pelanggaran terhadap kewajiban esensial dalam perjanjian. Pengalihan tersebut tidak memiliki legitimasi hukum karena hak manfaat yang diberikan bersifat personal dan terbatas. Akibatnya, Ibu Endang berhak menuntut ganti rugi serta mengajukan pembatalan perjanjian melalui pengadilan agar hubungan hukum dinyatakan berakhir secara sah. Terhadap Pak Martoyo, penguasaannya tidak memiliki dasar hukum dan dapat dimohonkan untuk dinyatakan tidak sah serta diperintahkan pengosongan. Dalam perspektif KHES, tindakan tersebut termasuk ta'addi yang mewajibkan ta'wīd dan membuka kemungkinan fasakh demi menjaga keseimbangan dan keadilan akad.

Baik menurut KUHPerdata maupun KHES, wanprestasi dalam perjanjian sewa tanah kebun yang dibuat secara lisan dan dialihkan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan menimbulkan akibat hukum yang tegas, yakni kewajiban ganti rugi, hak pembatalan perjanjian, berakhirnya hubungan hukum, serta tidak sahnya penguasaan pihak ketiga. Perbedaannya terletak pada titik tekan normatif yang digunakan: KUHPerdata menekankan pelanggaran kontraktual dan kepastian hukum, sedangkan KHES menambahkan dimensi keadilan substantif dan pembatasan hak manfaat dalam akad. Namun keduanya sama-sama memberikan perlindungan hukum kepada pemilik dan menegaskan tanggung jawab penyewa atas pelanggaran yang dilakukan.

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Atas Pengalihan Hak Sewa Kepada Pihak Ketiga Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Penyelesaian sengketa atas pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga dalam perjanjian sewa tanah kebun harus ditempatkan dalam kerangka hukum perikatan sebagaimana diatur dalam KUHPerdata. Wanprestasi yang timbul akibat keterlambatan pembayaran, pembayaran yang tidak penuh, pengalihan tanpa persetujuan, serta kelalaian dalam pemeliharaan objek sewa menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan perikatan, pembatalan perjanjian,

dan/atau ganti rugi. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dianggap lalai setelah dinyatakan dengan surat peringatan (sominasi), kecuali apabila kelalaian terjadi demi hukum karena lewatnya waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian (Putusan Pengadilan Negeri Palu, 2023). Dalam konteks kewajiban pembayaran yang ditetapkan setiap bulan Juni, kelalaian pada prinsipnya telah terjadi sejak kewajiban tersebut tidak dipenuhi pada waktunya, namun somasi tetap relevan sebagai prasyarat formil untuk memperkuat dasar gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud Pasal 1243 KUHPerdara (Rahayu et al., 2024).

Apabila wanprestasi tidak diperbaiki, kreditur berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara untuk menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (Sinurat et al., 2025). Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pembatalan perjanjian timbal balik pada prinsipnya memerlukan putusan hakim, kecuali apabila secara tegas dikesampingkan dalam perjanjian. Dengan demikian, Pasal 1266 KUHPerdara pada dasarnya bersifat imperatif sepanjang tidak terdapat klausul pengesampingan, sehingga pembatalan perjanjian tetap memerlukan campur tangan hakim guna memperoleh kekuatan hukum yang pasti serta menghindari pemutusan sepihak yang berpotensi menimbulkan sengketa baru (Mohammad Ali, 2025). Mengingat pelanggaran bersifat kumulatif dan menyentuh kewajiban esensial dalam perjanjian sewa, pemutusan melalui putusan pengadilan merupakan mekanisme yang memberikan kepastian hukum serta mengakhiri hubungan hukum secara definitif. Lolonta Gabriella Exaudita

Dalam gugatan tersebut, pemilik juga dapat memohon penegasan bahwa penguasaan pihak ketiga tidak memiliki dasar hukum. Hal ini berkaitan dengan asas relativitas perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara yang membatasi daya ikat perjanjian hanya kepada para pihak yang membuatnya (Amin, 2023). Karena dalam perjanjian sewa tidak terdapat klausul yang memperbolehkan sub-sewa atau pengalihan hak, maka tindakan penyewa mengalihkan objek sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik merupakan pelanggaran hak yang bertentangan dengan sifat personal perikatan sewa. Dengan demikian, hubungan hukum antara pemilik dan pihak ketiga tidak pernah lahir secara sah, sehingga penguasaan tersebut dapat dinyatakan tidak memiliki dasar hukum.

Meskipun perjanjian dibuat secara lisan, hukum acara perdata tetap memungkinkan pembuktian melalui alat bukti yang sah, termasuk saksi, persangkaan, dan pengakuan (Yuka et al., 2025). Oleh karena itu, bentuk lisan perjanjian tidak menghalangi akses terhadap perlindungan hukum, melainkan hanya menuntut pembuktian yang lebih cermat di persidangan.

Dalam perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, penyelesaian sengketa atas akad ijarah tidak hanya dipahami sebagai persoalan prosedural, tetapi juga sebagai upaya menjaga keseimbangan dan keadilan dalam hubungan muamalah. Dalam akad ijarah, pemanfaatan objek sewa oleh pihak selain penyewa pada prinsipnya hanya diperbolehkan sepanjang tidak menyalahi tujuan akad dan memperoleh izin dari pihak pemberi sewa, karena hak manfaat yang diberikan bersifat terbatas dan tidak otomatis mencakup kewenangan untuk mengalihkan kepada pihak lain (Maulana, 2021). Oleh sebab itu, pengalihan tanpa persetujuan merupakan bentuk pelanggaran terhadap batasan hak manfaat yang diberikan dalam akad.

Penyelesaian sengketa dalam kerangka KHES diawali dengan upaya musyawarah sebagai perwujudan prinsip *ishlah*. Namun, apabila pelanggaran tetap berlangsung setelah adanya peringatan, pihak yang dirugikan berhak melakukan *fasakh* sebagai bentuk pembatalan akad karena tidak terpenuhinya kewajiban. Selain itu, ketentuan mengenai tanggung jawab dalam KHES memberikan dasar bagi tuntutan ganti rugi (*ta'wīd*) atas kerugian riil yang ditimbulkan akibat wanprestasi (Larassati, 2025). Apabila sengketa tidak dapat diselesaikan melalui

musyawarah, penyelesaiannya berada dalam kewenangan Pengadilan Agama sesuai kompetensi absolutnya dalam perkara ekonomi syariah (Nurjaman & Witro, 2022).

Dengan demikian, penyelesaian sengketa atas pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga menurut KUHPerdata ditempuh melalui tahapan somasi, pengajuan gugatan wanprestasi, serta permohonan pembatalan perjanjian dan ganti rugi di Pengadilan Negeri. Sementara itu, dalam kerangka KHES, penyelesaian diawali dengan musyawarah sebagai bentuk ishlah, yang apabila tidak mencapai kesepakatan dapat dilanjutkan dengan fasakh dan tuntutan ganti rugi melalui Pengadilan Agama. Perbedaan di antara keduanya tidak semata-mata terletak pada forum peradilan, melainkan juga pada orientasi normatif yang melandasinya. KUHPerdata menitikberatkan pada kepastian prosedural melalui intervensi hakim dalam pembatalan perjanjian timbal balik, sedangkan KHES lebih menonjolkan dimensi keadilan substantif dan keseimbangan dalam hubungan muamalah. Meskipun demikian, dalam konteks pelanggaran yang bersifat kumulatif dan melampaui batas kewenangan penyewa, kedua sistem hukum pada akhirnya sama-sama memberikan legitimasi terhadap penghentian hubungan hukum serta pemulihan hak pemilik atas objek sewa.

Diagram Perbandingan KUHPerdata & KHES

Aspek	KUHPerdata	KHES
Fokus Normatif	Kepastian hukum, prosedural	Keadilan substantif, keseimbangan akad
Akibat Wanprestasi	Pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian	Ta'wi'd, fasakh, perlindungan hak pemilik
Pengalihan Tanpa Izin	Tidak sah, tidak menimbulkan hak bagi pihak ketiga	Termasuk ta'addi, fasakh, ganti rugi
Mekanisme Penyelesaian	Somasi → Gugatan → Pengadilan Negeri	Musyawarah → Fasakh → Pengadilan Agama

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

Perjanjian sewa tanah kebun yang dibuat secara lisan tetap sah dan mengikat sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, dengan karakter lisan hanya memengaruhi aspek pembuktian, bukan keabsahan atau daya ikatnya. Wanprestasi dalam perjanjian ini, seperti keterlambatan pembayaran, pembayaran tidak penuh, kelalaian pemeliharaan, serta pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik, merupakan pelanggaran terhadap kewajiban esensial yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi sengketa.

Menurut KUHPerdata, pelanggaran tersebut memberi hak kepada pemilik untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian, sekaligus menegaskan bahwa pengalihan tanpa izin tidak menimbulkan hubungan hukum dengan pihak ketiga. Dalam perspektif KHES, pengalihan sepihak dalam akad ijarah termasuk ta'addi yang menimbulkan

kewajiban ta'wīd dan membuka kemungkinan fasakh. Perbedaan keduanya terletak pada orientasi normatif: KUHPerdota menekankan kepastian prosedural melalui somasi, gugatan, dan putusan hakim, sedangkan KHES menitikberatkan keadilan substantif melalui musyawarah, fasakh, dan ta'wīd.

Kedua sistem hukum secara konsisten memberikan legitimasi penghentian hubungan hukum dan pemulihan hak pemilik atas pelanggaran yang bersifat kumulatif dan esensial. Pemilik berhak menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian, sedangkan penyewa berkewajiban melaksanakan seluruh ketentuan perjanjian dengan itikad baik dan tidak mengalihkan hak sewa tanpa persetujuan. Temuan ini memperkuat konstruksi hukum bahwa perjanjian lisan tidak mengurangi tanggung jawab kontraktual penyewa dan menegaskan perlindungan hukum bagi pemilik.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, masyarakat yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah kebun, khususnya antara penyewa dan pemilik tanah, sebaiknya membuat perjanjian secara tertulis serta menetapkan ketentuan yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak, termasuk terkait pengalihan hak sewa kepada pihak lain. Pemilik tanah juga diharapkan memberikan batasan atau persyaratan yang tegas apabila terjadi pengalihan hak sewa agar tidak menimbulkan wanprestasi di kemudian hari. Selain itu, aparat pemerintah desa diharapkan dapat memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya perjanjian tertulis dalam praktik sewa menyewa tanah serta turut berperan dalam membantu pencatatan atau menjadi saksi dalam perjanjian tersebut guna meminimalkan terjadinya sengketa di masyarakat.

Bagi penelitian selanjutnya, diharapkan dapat mengkaji lebih mendalam mengenai praktik sewa menyewa tanah dan permasalahan wanprestasi dengan cakupan wilayah yang lebih luas atau dengan menggunakan pendekatan penelitian yang berbeda, sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai penerapan hukum perdata dan hukum ekonomi syariah dalam penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah di masyarakat.

Referensi

- Amin, S. N. A. M. (2023). *Buku Ajar Hukum Perjanjian* (A. Awangga (ed.)). Deepublish Digital.
- Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Journal Of Social Science Research Volume*, 4.
- Azzahra, T., Sekarini, F., & Pusvisasari, L. (2025). Perbedaan Konsep Fasakh, Infasakh, Dan Iqalah Dalam Hukum Islam Pada Pembatalan Akad. *Lex Aeterna Jurnal Hukum*, 3(3), 98–105.
- Putusan Pengadilan Negeri Palu No. 16/Pdt.G/2023, 1 (2023).
- Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(4), 10368–10380.
- Juventia, D., & Lie, G. (2024). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan sebagai Tempat Usaha (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 150/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel). *Journal of Law, Education and Business*, 2(2), 1136–1146. <https://doi.org/10.57235/jleb.v2i2.3007>
- Larassati, F. (2025). Konsep Wanprestasi dalam KHES dan KUH Perdata: Implementasinya di Pengadilan Agama. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Islam*, 4(1). <https://doi.org/10.58518/al-faruq.v4i1.3380>
- Mandacan, W. E., Rumimpunu, D., & Fonny, T. (2019). Akibat Hukum Dari Wanprestasi Dalam Kontrak Perjanjian Hukum Perdata Indonesia. *Journal UNSRAT*.

- Maulana, D. F. (2021). Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah. *Jurnal Muslim Heritage*, 6. <https://doi.org/10.21154/muslimheritage>.
- Mohammad Ali, M. H. (2025). Analisis Yuridis Terhadap Pengesampingan Pasal 1266 KUHPperdata Dalam Kasus Pengakhiran Suatu Perjanjian Karena Terjadinya Wanprestasi. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(4), 1–13.
- Noer Aziza. (2022). Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Sewa Outlet Di Minimarket Tazkia libs Malang: Kajian Perspektif Kuhperdata Dan Hukum Islam. *Journal Of Islamic Business Law*, 6(3), 1–11.
- Nurjaman, M. I., & Witro, D. (2022). Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 4(1), 35–62.
- Nurlita, S. W. (2021). Pelaksanaan Perjanjian Lisan Dalam Praktek Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Positif Indonesia Di Desa Sidoarjo. *Jurnal Syntax Transformation*, 2(5).
- Panjaitan, W. N. (2024). Menguatkan Perjanjian Lisan dengan Asas Itikad Baik : Sebuah Kajian Hukum. *PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 4(2), 180–186.
- Pinasang, S. K., Baftim, F., & Muaja, H. S. (2025). Tinjauan Yuridis Perjanjian Bagi Hasil Tanah Pertanian Berdasarkan Hukum Adat Dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 Di Desa Palelon, Kecamatan Modoidong, Kabupaten Minahasa Selatan. *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT*, 13(4).
- Putra, P. A. A. (2021). Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *Gorontalo Law Review*, 4(1), 57–74.
- Rahayu, C. T., Adam, C. K., Amalia, F., Revalina, N. K., & Vazkya, S. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Dirugikan Dalam Wanprestasi*. 2(4), 138–149.
- Rahmaniar, Rahmah Rafifah Abu, Lince Bulutoding, S. M. (2025). Penerapan Akad Ijarah Dalam Lembaga Keuangan Syariah: Studi Kasus Pada Bank Syariah Di Indonesia. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 7, 424–432.
- Roshandi, D. F. (2025). Analisis Keabsahan Perjanjian Lisan Menurut Hukum Perdata di Indonesia. *Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi*, 2, 114–121.
- Sinaga, N. A. (2019). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, 10.
- Sinurat, B. P. S., Siahaan, P. G., Damanik, I. F., Manurung, K. C., Sitorus, M. T., & Sembiring, O. C. A. (2025). Hubungan Antara Wanprestasi dan Pembatalan Perjanjian Terhadap Kewajiban Membayar Ganti Kerugian: Analisis Pasal 1266 dan 1267 KUHPperdata. *Journal of Law Education and Business*, 3(2), 856–863.
- Sirait, H. A., Zaydan, M. Y., Lubis, R., & Huda, G. R. (2024). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223 / Pdt . G / 2020 / PN Gin). *Media Hukum Indonesia*, 2(4), 774–784.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa.
- Ujung, L. G. E., Purba, H., & Siregar, M. (2013). Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Ruko Tanpa Jangka Waktu Kaitannya Dengan Penjualan Objek Sewa Menyewa Oleh Pemilik (Studi Kasus Putusan Nomor 362/Pdt.G/2013/PN.Mdn). *Jurnal Yustitia*, 290–310.
- Yuka, C., Tanaya, V., Angeline, F., Perera, M. E., & Desuardi, A. N. (2025). Pembuktian Perjanjian Lisan dalam Perkara Wanprestasi : *JHHO: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, 5(4), 3628–3634.