

**WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH PEMILIK LAHAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN**

Oleh:

Ni Made Trisna Dewi

E-mail: madetrisnadewishmh@gmail.com

Universitas Dwijendra Denpasar

ABSTRACT

Keywords:

Legal protection, land lease agreement, default.

Disputes that occur in land lease agreements can be due to various factors, including the result of parties to the agreement who have defaulted. The formulation of the problem raised in this study is how the legal protection for tenants due to default by the land owner and how legal remedies can be taken by tenants due to default by the land owner. This type of research is normative legal research. The conclusion of this research is that legal protection for tenants due to default by the land owner is if the land owner and the tenant make an agreement at a notary and explain that they have entered into an agreement and ask the notary to make a deed, then this deed is a deed made before a Notary (Deed of Notarial), the parties to the agreement have legal certainty and are therefore legally protected, so that if a dispute occurs in the implementation of the agreement, the judge with his decision can force the violating party to exercise his rights and obligations in accordance with the agreement. . Legal remedies that can be taken by tenants as a result of default by the land owner. Parties who feel that they are disadvantaged due to default can demand fulfillment of the agreement, cancel the agreement or ask for compensation from the party who did the default.

ABSTRAK

Kata kunci:

Perlindungan hukum, perjanjian sewa menyewa lahan, wanprestasi.

Sengketa yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah bisa dikarenakan berbagai faktor diantaranya akibat adanya pihak dalam perjanjian yang melakukan wanprestasi. Rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimanakah perlindungan hukum bagi penyewa akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik lahan dan bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyewa akibat adanya wanprestasi oleh pemilik lahan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Perlindungan hukum bagi penyewa akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik lahan adalah apabila antara pemilik lahan dan penyewa lahan membuat perjanjian di notaris dan menerangkan bahwa mereka telah

mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris supaya dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris (Akta Notariil), Para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyewa akibat adanya wanprestasi oleh pemilik lahan Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi.

PENDAHULUAN

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria mengatur tentang hak sewa atas tanah pertanian (termasuk tanah sawah) masih diakui walaupun sifatnya hanya untuk sementara seperti yang disebutkan dalam Pasal 53 Ayat 1 yang berbunyi : Hak- hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 Ayat 1 huruf h adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak penumpang dan hak sewa atas tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat- sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak- hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat (Subekti, 2008:44). Sebagai suatu peristiwa hukum, sewa-menyewa diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548 sampai Pasal 1600. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, "Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya." Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1548 KUH Perdata bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, KUHPerdata pun menjelaskan lebih lanjut mengenai arti dari perjanjian. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata dijelaskan bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Diaturnya sewa-menyewa dan perjanjian dalam undang-undang menunjukkan bahwa sewa-menyewa dan perjanjian merupakan urgensi dan fenomena yang sangat erat dengan kehidupan manusia sehari-hari sebagaimana diungkapkan oleh Djaja S. Meliala bahwa "perjanjian sewa-menyewa sama halnya dengan perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang penting karena sering dilakukan dalam praktek kehidupan manusia (Djaja S. Meliala, 2012:59). KUH Perdata tidak menjelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tulisan. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada di pihak yang lemah. Sewa-menyewa harus ada barang yang disewakan, penyewa, pemberi sewa, imbalan

dan kesepakatan antara pemilik barang dan yang menyewakan barang. Penyewa dalam mengembalikan barang atau aset yang disewakan harus mengembalikan barang secara utuh seperti pertama kali dipinjam tanpa berkurang maupun bertambah, kecuali ada kesepakatan lain yang disepakati saat sebelum barang berpindah tangan. Contoh sewa-menyewa dalam kehidupan sehari-hari misalnya seperti kontrak gedung kantor, sewa lahan tanah untuk pertanian, menyewa/carter kendaraan, sewa menyewa rumah atau rumah toko, dan lain-lain. Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa dengan membayar maka akan diperoleh kenikmatan sesuatu barang untuk suatu waktu tertentu. Mengenai apa yang diartikan dengan perkataan "memberikan kenikmatan kepada pihak lainnya untuk menggunakan suatu barang" adalah barang yang diserahkan itu tidak untuk dimiliki, sebagaimana halnya jual-beli, tetapi si pemilik menyerahkan barang tersebut untuk dipakai, dinikmati kegunaannya dan pemungutan dari hasil barang tersebut, sedangkan hak milik atas barang tetap berada di tangan yang menyerahkan barang. Dengan perkataan lain bahwa secara yuridis hak milik atas barang tetap berada di tangan si pemilik dan hanya penguasaan secara fisik saja yang berada di tangan si penyewa. Penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka, atau barang yang disewakan. Oleh karena itu, yang dapat menyerahkan barang yang disewakan tidak hanya pemilik barang saja, melainkan semua orang yang berdasarkan suatu hak yang ada padanya, berkuasa memindahkan pemakaian barang tersebut kepada orang lain.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang diuraikan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi penyewa akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik lahan?
- b. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyewa akibat adanya wanprestasi oleh pemilik lahan?

Pada dasarnya, sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Demikian ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata. Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan huurenverhuur dan dalam bahasa Inggris disebut dengan lease. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Dalam kamus besar bahasa Indonesia pengertian sewa adalah, pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUH Perdata, mengenai perjanjian sewa-menyewa.

Berdasarkan syarat perjanjian yang terdapat dalam KUH Perdata, dapat kita simpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak perlu dibuat dalam bentuk tertulis. Ini karena pada dasarnya perjanjian tidak disyaratkan untuk dibuat secara

tertulis. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian adalah sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu pokok persoalan tertentu;
- d. suatu sebab yang tidak terlarang.

Dalam rangka mengetahui sejak kapan debitur dapat dinyatakan dalam keadaan wanprestasi maka perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Apabila tenggang waktu ditentukan maka pihak debitur harus memenuhi kewajiban tersebut. Dalam kondisi dimana debitur tidak memenuhi kewajiban tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan dan tidak berlaku bagi keduanya baik penjual ataupun pembeli. Prestasi wajib dipenuhi secara keseluruhan agar perjanjian tersebut dapat berjalan dengan baik, tanpa merugikan kedua belah pihak. Dalam persengketaan, perbedaan pendapat dan perdebatan yang berkepanjangan dapat mengakibatkan kegagalan proses mencapai kesepakatan. Keadaan seperti ini biasanya berakhir dengan putusanya jalur komunikasi yang sehat sehingga masing-masing pihak mencari jalan keluar tanpa memikirkan nasib ataupun kepentingan lainnya. Agar tercipta proses penyelesaian sengketa yang efektif, prasyarat yang harus dipenuhi adalah kedua belah pihak harus sama-sama memperhatikan atau menjunjung tinggi hak untuk mendengar dan hak untuk didengar. Dengan prasyarat tersebut proses dialog dan pencarian titik temu (common ground) yang akan menjadi proses penyelesaian sengketa baru sehingga dapat berjalan, jika penyelesaian sengketa tidak berjalan dalam arti sebenarnya.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini bersifat normatif yaitu melihat dan menganalisa dari sudut peraturan perundang-undangan dan norma-norma yang berlaku khususnya yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Jenis pendekatan lebih mengarah kepada penelitian deskriptif yang merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai apa adanya. Penelitian deskriptif juga dapat membentuk teori-teori baru atau dapat memperkuat teori yang sudah ada. Di samping itu, penelitian deskriptif juga merupakan penelitian, dimana pengumpulan data untuk membandingkan pertanyaan penelitian atau hipotesis yang berkaitan dengan keadaan dan kejadian sekarang. Disajikan dengan melaporkan keadaan objek atau subjek yang diteliti sesuai dengan apa adanya.

Penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum: 1) bahan hukum primer yang meliputi Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan KUH Perdata 2) bahan hukum sekunder yaitu berupa buku-buku, jurnal hasil penelitian yang ada hubungannya dengan perjanjian sewa menyewa.

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan yaitu: peneliti melakukan penelitian terhadap berbagai dokumen dan bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian ini. Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan selanjutnya dianalisis berdasarkan tahapan-

tahapan: deskripsi, sistematis, dan ekplanasi. Diskripsi dimaksudkan hanya memaparkan mengenai perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa. Sistematis dimaksudkan mengaitkan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum lainnya agar menjadi satu kesatuan yang logis. Eksplanasi dimaksudkan untuk melakukan analisis dan memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum tersebut.

PEMBAHASAN

Pengertian perlindungan dalam ilmu hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan terbebas dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan. Aturan hukum tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek saja, akan tetapi harus berdasarkan kepentingan jangka panjang. Pemberdayaan masyarakat adalah sebuah konsep pembangunan ekonomi yang merangkum nilai-nilai sosial. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi huku, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Perjanjian yang dibuat secara tertulis pada dasarnya dibedakan menjadi Perjanjian Bawah Tangan dan Perjanjian Notariil Akta yang biasa disebut Akta Notaris. Perjanjian Bawah Tangan ini adalah perjanjian-perjanjian yang hanya dibuat oleh para pihak sendiri, sedangkan Akta Notaris adalah perjanjian yang dibuat dihadapan notaris. Perbedaan antara keduanya adalah pada kekuatan hukumnya. Perjanjian yang dibuat dalam Akta Notaris, mempunyai kekuatan hukum sempurna, karena dibuat dalam bentuk Akta Otentik. Yang artinya apa yang tercantum dalam Akta tersebut harus dianggap benar adanya, sampai ada pihak lain (biasanya pihak lawan) yang dapat membuktikan bahwa apa yang tercantum dalam akta tersebut tidak benar (Rashid Harus, 2011:78)

Pembuktian sebaliknya terhadap isi akta tersebut dibebankan kepada pihak yang mengklaim bahwa apa yang termuat di dalam isi akta tersebut tidak benar. Sedangkan dalam perjanjian bawah tangan, maka para pihak akan saling beradu argumen dan beradu bukti untuk membuktikan manakah yang benar, dan semua akan tergantung pada penilaian Hakim (Abdul, Kadir Muhammad, 2008:34). Sehingga dari sini dapat disimpulkan bahwa Akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat daripada hanya sekedar Perjanjian bawah tangan. Untuk membuat perjanjian agar benar-benar aman, maka memang diperlukan perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Agar kelak dikemudian hari, manakala terjadi sengketa terhadap persoalan tersebut, maka para pihak pembuat perjanjian akan lebih mendapatkan kepastian hukum. Namun hal ini bukan berarti perjanjian yang dibuat secara bawah tangan kehilangan daya mengikatnya. Perjanjian bawah tangan tetap menjadi salah satu alat bukti yang sah untuk berperkara di pengadilan. Jadi artinya dipersilakan saja membuat perjanjian hanya dalam bentuk perjanjian bawah tangan saja, hanya yang perlu menjadi pertimbangan adalah bahwa kekuatan hukum yang mengikutinya akan

berbeda dengan apabila perjanjian itu dibuat dalam bentuk Akta Notariil. Yang diperlukan untuk menjadi pertimbangan apakah kira-kira resiko akibat apabila perjanjian itu dibuat dibawah tangan membawa akibat yang besar atau tidak, apabila perjanjian itu hanya perjanjian-perjanjian ringan yang memiliki resiko lebih sedikit, maka silahkan saja dibuat dalam bentuk perjanjian bawah tangan. Namun apabila beresiko lebih besar, maka hendaklah dibuat dalam bentuk Akta Notariil, sehingga kepastian hukumnya lebih terjaga. Membuat perjanjian di Notaris, bentuknya akan sangat berbeda dengan bentuk perjanjian bawah tangan biasa, karena akta Notaris itu adalah merupakan akta otentik, maka bentuknya harus disesuaikan dengan Undang-Undang. Jadi semua dibuat oleh pihak Notaris. Para pihak yang terlibat mengutarakan maksudnya masing-masing kepada Notaris, dan Notaris yang akan membuat aktanya, kemudian Akta akan dibacakan, dan setelah itu akan ditandatangani oleh para pihak jika semua kehendak para pihak tersebut sudah benar. Jadi dari berbagai segi memang ada perbedaan antara Akta bawah tangan dan Akta Notaris. Masalah perlu atau tidaknya semua perjanjian dibuat dalam akta Notaris, tentunya itu sangat bergantung pada kepentingan para pihak, dan kehendak para pihak masing-masing (Tim penyusun. 2013:76)

Apabila antara pemilik lahan dan penyewa lahan membuat perjanjian di notaris dan menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris supaya dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris, Notaris hanya mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang menghadap dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh dua orang tadi dalam suatu akta. Para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian.

Akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik, adalah sah sebagai berikut :

- a. Merupakan bukti sempurna/lengkap bagi para pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bukti sempurna /lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian yang lain, sampai dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.
- b. Merupakan bukti bebas bagi pihak ketiga, bukti bebas artinya kebenaran dari isi akta diserahkan pada penilaian hakim, jika dibuktikan sebaliknya.

Dengan dibuatnya akta otentik oleh pihak-pihak yang berkepentingan maka mereka memperoleh bukti tertulis dan kepastian hukum, yang berupa :

- a. Pihak yang berkepentingan oleh undang-undang dinyatakan mempunyai alat bukti yang lengkap/semurna dan akta itulah yang telah membuktikan dirinya sendiri, dengan kata lain apabila didalam suatu perkara salah satu pihak mengajukan alat bukti berupa akta otentik, maka hakim dalam

perkara itu tidak boleh memerintahkan kepada yang bersangkutan untuk menambah alat bukti lain untuk menguatkan akta otentik tadi.

- b. Akta-akta notaris tertentu dapat dikeluarkan turunan yang istimewanya yaitu dalam bentuk grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, sebagaimana halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti untuk dijalankan.

Berdasarkan uraian dan penjelasan yang telah dikemukakan di atas, fungsi dan kedudukan dari akta notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan istimewa sebagai alat bukti, kekuatan pembuktian akta otentik demikian juga (termasuk didalamnya) akta notaris adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu dalam pemberian tugas inilah terletak tanda kepercayaan kepada pejabat dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat, sebab apabila tidak demikian untuk apa menugaskan kepada mereka untuk “memberikan keterangan dari segala sesuatu yang mereka saksikan didalam menjalankan jabatan mereka atau untuk meretalir secara otentik segala sesuatu yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris, dengan permintaan agar keterangan-keterangan mereka dicantumkan dalam suatu akta dan menugaskan mereka untuk membuat akta mengenai itu”.

Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, yaitu para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Wanprestasi seorang debitur yang lalai terhadap janjinya dapat berupa:

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan janjinya.
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tapi terlambat.
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Wanprestasi ini merupakan bidang hukum perdata.

Somasi dapat dilakukan minimal sebanyak tiga kali oleh penyewa lahan. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka penyewa lahan berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah pemilik lahan wanprestasi atau tidak. Somasi adalah teguran dari si berpiutang kepada si berutang agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi ini diatur di dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata.

Akibat hukum dari pemilik lahan yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berupa:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh penyewa lahan debitur (ganti rugi);
- b. Pembatalan perjanjian;

- c. Membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di Pengadilan.

Disamping pemilik lahan harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh penyewa lahan dalam menghadapi pemilik lahan yang wanprestasi ada lima kemungkinan sebagai berikut (Pasal 1276 KUH Perdata):

- a. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
- b. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
- c. Membayar ganti rugi;
- d. Membatalkan perjanjian; dan
- e. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Ganti rugi yang dapat dituntut:

- a. Pemilik lahan wajib membayar ganti rugi, setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu". (Pasal 1243 KUHPerdata). "Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi, dan bunga" (Pasal 1244 s.d. 1246 KUH Perdata).
 - 1) Biaya dalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
 - 2) Rugi dalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si pemilik lahan.
 - 3) Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.
- b. Ganti rugi harus mempunyai hubungan langsung (hubungan kausal) dengan ingkar janji (Pasal 1248 KUHPerdata) dan kerugian dapat diduga atau sepatutnya diduga pada saat waktu perikatan dibuat.
- c. Ada kemungkinan bahwa ingkar janji (wanprestasi) itu terjadi bukan hanya karena kesalahan pemilik lahan (lalai atau kesengajaan), tetapi juga terjadi karena keadaan memaksa.
- d. Kesengajaan adalah perbuatan yang diketahui dan dikehendaki.
- e. Kelalaian adalah perbuatan yang mana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

PENUTUP

Dari uraian diatas, maka dapat diberikan kesimpulan sebagai berikut: Perlindungan hukum bagi penyewa akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik lahan adalah apabila antara pemilik lahan dan penyewa lahan membuat perjanjian di notaris dan menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris supaya dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris (Akta Notariil), Para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyewa akibat adanya wanprestasi oleh pemilik lahan, pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai

akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Wanprestasi ini merupakan bidang hukum perdata. Penentuan wanprestasi didasarkan pada surat peringatan dari debitur kepada kreditur yang biasanya dalam bentuk somasi (teguran) Somasi minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh penyewa lahan. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka penyewa lahan berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak. Somasi adalah teguran dari si berpiutang kepada si berutang agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul, Kadir Muhammad, 2008, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung

Djaja S. Meliala, 2012, Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus: Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam Meminjam, Bandung, Nuansa Aulia.

Rashid Harus, 2011, Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Perundang-undangan, Balai Aksara, Jakarta

Subekti, 2008, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Penerbit PT. Internusa, Jakarta

Tim Penyusun. 2013. Himpunan peraturan perundang –undangan jabatan Notaris dan PPAT, Indonesia Legal Center Republishing, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria