

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dan lahan mempunyai peran yang sangat penting bagi masyarakat, baik sebagai tempat tinggal, sarana usaha, maupun objek investasi. Keterbatasan kepemilikan tanah membuat banyak orang dan pelaku usaha memilih menggunakan skema perjanjian penyewaan lahan sebagai cara memperoleh akses terhadap tanah tanpa harus memilikinya.¹ Dalam konteks ini, perjanjian sewa menyewa lahan menjadi instrumen hukum yang mengikat para pihak dan menentukan hak serta kewajiban, seperti jangka waktu sewa, besaran harga sewa, dan peruntukan lahan yang disepakati.

Perjanjian sewa menyewa lahan merupakan bagian dari hukum perikatan dalam hukum perdata. Dalam literatur dijelaskan bahwa perjanjian adalah sumber utama lahirnya perikatan, yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak.² Perkembangan hukum perdata modern juga menekankan pentingnya asas keseimbangan, keadilan, dan itikad baik dalam setiap perjanjian, termasuk perjanjian sewa menyewa lahan.³

Wanprestasi muncul ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya sebagaimana diperjanjikan. Bentuknya dapat berupa tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak tepat, atau terlambat melaksanakan.⁴ Akibat wanprestasi antara lain ganti rugi, pemutusan perjanjian, dan pemulihan pada keadaan semula.⁵

Dalam praktik, hubungan para pihak dalam perjanjian sering kali tidak seimbang. Pihak yang secara ekonomi lemah atau sangat membutuhkan objek perjanjian cenderung berada pada posisi tawar yang rendah. Oleh karena itu,

¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2011).

² P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2017).

³ Rohadi, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2025).

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2019).

⁵ Serlika Aprita dan Mona Wulandari, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Prenada Media, 2023).

literatur juga menekankan pentingnya perlindungan terhadap pihak yang lemah dalam hubungan perdata dan kontraktual.⁶

Perkembangan praktik kontrak menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa lahan kini digunakan untuk berbagai kepentingan usaha yang lebih kompleks. Penelitian perdata terbaru menunjukkan bahwa kontrak yang menyangkut tanah atau bangunan memiliki risiko sengketa tinggi karena objeknya bernilai besar dan menjadi tumpuan aktivitas ekonomi. Oleh karena itu, kejelasan klausul perjanjian sangat menentukan untuk mencegah munculnya perselisihan mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban.

Doktrin wanprestasi dalam hukum perdata modern juga mengalami perkembangan melalui teori dan yurisprudensi. Para ahli kontrak menjelaskan bahwa penilaian wanprestasi tidak hanya dilihat dari kelalaian formal, tetapi juga dari konteks hubungan para pihak, termasuk kondisi sosial-ekonomi yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian.⁷ Penilaian ini dikenal sebagai *contextual* yaitu pendekatan yang melihat wanprestasi dalam konteks hubungan kontraktual secara menyeluruh.

Penelitian lain mengungkap bahwa penyalahgunaan keadaan tidak hanya terjadi pada tahap pembentukan perjanjian, tetapi juga saat pelaksanaannya. Dalam beberapa kasus, pihak yang lebih kuat memanfaatkan posisi superiornya untuk memaksa perubahan syarat kontrak atau menciptakan tekanan yang merugikan pihak lain, suatu kondisi yang dikenal sebagai *post-contractual exploitation*.⁸ Fenomena ini banyak ditemukan dalam perjanjian sewa menyewa lahan, terutama bila penyewa sangat bergantung pada objek sewa untuk menjalankan usahanya.

Di sisi lain, berkembang doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Doktrin ini membahas situasi ketika suatu perjanjian disepakati karena salah satu pihak berada dalam keadaan terdesak, bergantung, atau lemah, lalu keadaan itu dimanfaatkan oleh pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang

⁶ Abd. Haris Hamid, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Makassar: Unibos Press, 2017).

⁷ Gunawan Wijaya, *Interpretasi Kontrak dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: Kencana, 2021).

⁸ Lestari & Pramudya, "Post-Contractual Exploitation dalam Perjanjian Komersial," *Jurnal Yuridika*, Vol. 38 No. 1 (2023).

berlebihan.⁹ Penelitian terkini menunjukkan bahwa penyalahgunaan keadaan dapat terjadi pada berbagai jenis perjanjian, misalnya pinjam-meminjam uang, dan berpotensi menimbulkan wanprestasi yang bermula dari posisi yang tidak seimbang.¹⁰

Wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan yang timbul bersamaan terjadi pada sengketa yang di putus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024. Sengketa berawal dari adanya perjanjian sewa-menyewa lahan untuk kepentingan usaha, di mana salah satu pihak didalilkan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan (wanprestasi), khususnya terkait pembayaran sewa dan/atau pemanfaatan lahan tidak sesuai peruntukan. Pihak yang dirugikan kemudian mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, berlanjut ke tingkat banding, hingga akhirnya diputus di tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung. Dalam proses tersebut, muncul persoalan apakah wanprestasi murni merupakan kelalaian kontraktual biasa, atau justru berkaitan dengan adanya penyalahgunaan keadaan pada saat pembentukan maupun pelaksanaan perjanjian sewa lahan, mengingat adanya ketimpangan posisi ekonomi dan informasi antar pihak.

Kaitan antara wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan menjadi isu penting dalam hukum perdata modern. Para sarjana menilai bahwa suatu wanprestasi yang muncul karena ketidakseimbangan posisi atau syarat yang tidak wajar dapat menjadi indikator adanya penyalahgunaan keadaan. Dalam hal demikian, pembuktian penyalahgunaan keadaan dapat dijadikan dasar untuk menilai keabsahan klausul perjanjian, menentukan tanggung jawab para pihak, bahkan membatalkan sebagian perjanjian jika terbukti merugikan secara tidak proporsional.¹¹

Dalam perspektif hukum Islam, perjanjian termasuk sewa-menyewa dipahami sebagai akad yang wajib dijalankan berdasarkan kerelaan para pihak, kejelasan objek, dan tidak mengandung unsur kezhaliman. Prinsip umum yang

⁹ Sharon Clarins, “Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Putusan Pengadilan Indonesia,” *Dharmasisya* Program Magister Hukum FHUI, Vol. 1, No. 4, 2021.

¹⁰ Febiola V. Katiandagho, “Wanprestasi Akibat Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang Koperasi di Kota Manado,” *Lex Privatum*, Vol. XI, No. 5, Juni 2023.

¹¹ T. Sihombing, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2022), hal. 145–147.

ditekankan adalah kewajiban untuk memenuhi akad dan larangan memakan harta orang lain dengan cara yang batil, sehingga setiap bentuk penyalahgunaan posisi dan ketimpangan yang merugikan salah satu pihak dipandang bertentangan dengan nilai keadilan.¹²

Hal ini sejalan dengan perintah Allah dalam Al-Qur'an untuk "memenuhi akad-akad" (QS. Al-Ma'idah [5]: 1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!¹²⁾ Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.” (QS. Al-Ma'idah [5]: 1)¹³

Dalam fiqh muamalah, perjanjian sewa menyewa dikenal sebagai akad *ijarah*, yaitu pemindahan hak manfaat atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (*ujrah*) yang disepakati. Akad ini menitikberatkan pada pemanfaatan objek tanpa memindahkan hak kepemilikan, sehingga yang menjadi substansi perjanjian adalah manfaatnya, bukan bendanya. Para ulama menjelaskan bahwa dalam akad *ijarah* harus terpenuhi rukun dan syarat, yaitu adanya para pihak yang cakap hukum (*'aqidain*), objek manfaat yang halal dan jelas (*ma'qud 'alaih*), adanya imbalan yang pasti dan diketahui jumlahnya, serta sighat atau kesepakatan yang menunjukkan kerelaan para pihak. Selain itu, manfaat yang diperjanjikan harus jelas spesifikasinya, jangka waktunya ditentukan secara tegas, dan tidak mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Dalam pelaksanaannya, para pihak wajib menjunjung tinggi prinsip amanah, kejujuran (*shidq*), serta larangan menzalimi atau merugikan pihak lain sebagaimana kaidah “la dharar wa la dhirar” (tidak boleh ada reminder dan tidak boleh saling merugikan). Pelanggaran terhadap kewajiban dalam akad

¹² Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: Rajawali Pers, 2017, cet. II 2019).

¹³ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, QS. Al-Ma'idah (5): 1, terjemahan resmi dalam Quran Kemenag dan aplikasi Quran Kemenag.

ijarah, seperti tidak membayar imbalan atau mengubah kesepakatan secara sepihak, dipandang sebagai perbuatan yang tercela secara syar'i dan dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban ganti rugi (*ta'widh*) atau bahkan pembatalan akad apabila kerugian yang ditimbulkan bersifat nyata dan signifikan.¹⁴

Sejalan dengan itu, pembahasan kontemporer tentang *ijarah* menekankan bahwa praktik sewa-menyewa tidak boleh mengandung unsur eksploitasi terhadap kelemahan pihak lain, baik karena kebutuhan yang mendesak, ketidaktahuan, maupun ketergantungan ekonomi. Konsep penyalahgunaan keadaan dalam hukum positif dapat dipertemukan dengan larangan kezhaliman dan keharusan saling ridha dalam akad menurut hukum Islam, sehingga penilaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian penyewaan lahan juga relevan dikaji dari sudut pandang keadilan muamalah.¹⁵

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk wanprestasi perjanjian sewa menyewa lahan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terkait penyalahgunaan keadaan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024?
3. Bagaimana pandangan Islam terhadap wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 ?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a) Untuk menganalisis bentuk wanprestasi perjanjian sewa menyewa lahan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024
- b) Untuk menganalisis pertimbangan hakim hakim terkait penyalahgunaan keadaan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024

¹⁴ Akad *Ijarah* dalam *Fikih Muamalah*, Afanin Media Utama, 2025, yang menjelaskan konsep *ijarah*, rukun dan syarat, serta hak dan kewajiban para pihak dalam akad sewa-menyewa menurut hukum Islam.

¹⁵ Joko Prabowo dan Joni Hendra, "Sewa Dalam Islam," *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisiplin*, Vol. 8, No. 10, Oktober 2024, hal. 83.

- c) Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024

2. Manfaat Penelitian

- a) Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya mengenai bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa lahan dan doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai dasar perlindungan bagi pihak yang lemah dalam kontrak, serta memperkaya kajian tentang penerapan asas keadilan dan keseimbangan dalam praktik peradilan di Indonesia.
- b) Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa lahan maupun penyelesaian sengketa kontraktual, terutama bagi masyarakat, praktisi hukum, dan penegak hukum. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum tentang pentingnya memperhatikan keseimbangan hak dan kewajiban dalam menyusun perjanjian sewa-menyewa lahan, sedangkan bagi hakim dan praktisi hukum, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan referensi dalam menilai wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan pada perkara sejenis di masa mendatang.

D. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian sewa menyewa lahan adalah perjanjian perdata di mana pemilik lahan memberikan hak manfaat atas lahan kepada penyewa untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan harga sewa, berdasarkan syarat sah perjanjian dalam hukum perdata (sepakat, cakap, objek tertentu, dan causa yang halal). Konsep ini bertumpu pada pengaturan umum hukum perdata dan hukum perjanjian yang menjelaskan perikatan, jenis perjanjian, serta hubungan hak dan kewajiban para pihak.¹⁶
2. Wanprestasi adalah keadaan ketika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa lahan tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, baik tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan tetapi tidak tepat, maupun terlambat melaksanakan prestasi, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain dan membuka kemungkinan tuntutan ganti rugi, pembatalan, atau pemutusan perjanjian.¹⁷
3. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) adalah kondisi ketika suatu perjanjian atau klausul di dalamnya lahir karena ketidakseimbangan posisi tawar yang tajam, di mana pihak yang lebih kuat secara ekonomi, sosial, atau informasi memanfaatkan keadaan lemah pihak lain (misalnya karena kebutuhan mendesak, ketidaktahuan, atau ketergantungan) untuk memperoleh keuntungan yang berlebihan dan tidak wajar.¹⁸
4. Akad sewa-menyewa (*ijarah*) adalah pemahaman bahwa sewa-menyewa lahan termasuk akad *ijarah* yang mensyaratkan kerelaan para pihak, kejelasan manfaat, jangka waktu, dan imbalan, serta larangan mengambil harta orang lain secara batil.¹⁹

¹⁶ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2017).

¹⁷ “Bunyi Pasal 1243 KUH Perdata tentang Wanprestasi,” Klinik Hukumonline, tersedia di: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bunyi-pasal-1243-kuh-perdata-tentang-wanprestasi>

¹⁸ “Penyalahgunaan Keadaan dalam Hukum Perjanjian,” Hukumonline, tersedia di: <https://www.hukumonline.com/berita/a/penyalahgunaan-keadaan-dalam-hukum-perjanjian>

¹⁹ *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel, t.t.), diunduh dari Repository UIN Sunan Ampel Surabaya,

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian Adalah suatu proses mencari sesuatu secara sistematis dalam waktu yang relatif singkat dengan menggunakan metode ilmiah serta aturan yang berlaku, dengan tujuan mendapatkan hasil yang objektif dan mempunyai nilai ilmiah. Dalam proses penelitian ini di tunjukan untuk lebih mengenal arah didalam menggali kebenaran dengan rasa keadilan, sehingga dapat menghasilkan karya ilmiah.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu suatu penelitian yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku dan segala peraturan terkait atau dokumentasi. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat karena merupakan produk hukum resmi negara dan menjadi dasar utama dalam analisis penelitian. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer meliputi:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024.
- b) Bahan hukum sekunder, yakni bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti di antaranya buku-buku hukum, artikel hukum, laporan penelitian, jurnal-jurnal, tesis maupun disertasi dan dokumen yang berasal dari internet.
- c) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus hukum dan kamus umum (KBBI)

3. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis yang diperoleh dari buku-buku, referensi atau perundang-undangan.

4. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif kualitatif, yaitu teknik menganalisa data dengan cara menggambarkan atau mengilustrasikan data yang diperoleh dan dijabarkan menggunakan kalimat-kalimat. Selanjutnya dari analisis yang telah dilakukan diambil suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun dalam lima bab yang saling berhubungan satu sama lain. Bab pertama mengantarkan pembaca pada gambaran awal penelitian. Pada bagian ini dipaparkan latar belakang munculnya masalah, perumusan masalah penelitian, tujuan yang ingin dicapai, manfaat penelitian, serta kerangka konseptual dan metode penelitian yang dijelaskan secara ringkas. Bab ini juga ditutup dengan uraian mengenai sistematika penulisan sebagai pemandu dalam memahami keseluruhan pembahasan.

Bab kedua dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan Pustaka terkait memuat kajian teoritis mengenai perjanjian dalam hukum perdata, khususnya perjanjian sewa menyewa lahan, asas-asas hukum perjanjian, konsep wanprestasi beserta bentuk dan akibat hukumnya, serta doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai cacat kehendak dalam perjanjian.

Bab ketiga menjelaskan analisis Wanprestasi dan Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan membahas kasus posisi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024, bentuk wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa lahan, serta pertimbangan hakim terkait adanya penyalahgunaan keadaan dalam perkara tersebut.

Bab keempat berisi pembahasan mengenai pandangan Islam terhadap Wanprestasi dan Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan menguraikan pandangan Islam mengenai lahan, konsep perjanjian sewa menyewa (*ijarah*), pandangan Islam terhadap wanprestasi dan penyalahgunaan keadaan, serta analisis putusan Mahkamah Agung Nomor 3059 K/Pdt/2024 berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam.

Bab kelima menyajikan rangkuman hasil penelitian dalam bentuk kesimpulan yang merangkum jawaban atas rumusan masalah. Bab ini juga memuat saran yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait maupun peneliti selanjutnya, sekaligus menjadi penutup keseluruhan penelitian.