

Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti Komersial Berdasarkan KUHPerdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Anggi Wirakusuma^{a*}, Amanda Syafani Al Ikhsan Hasibuan^a, Adhitya Aldhani Wijaya^a, Muhammad Yasir Azhar^a, Muhammad Asdon Munthe^a

^a Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 05-01-2025

Revised : 15-01-2025

Accepted : 20-01-2025

Keywords: Breach of Contract, Commercial Property, Rental

Kata Kunci: Properti Komersial, Sewa-Menyewa, Wanprestasi

Corresponding Author:

anggi3556@gmail.com*

DOI: <https://doi.org/10.62335>

ABSTRACT

This research analyzes defaults in commercial property rental agreements based on the Civil Code (KUHPerdata) and the Compilation of Sharia Economic Law (KHES). The method used is normative juridical with a regulatory approach and case studies. The research results show that in the Civil Code, default includes not carrying out achievements, carrying out inappropriate achievements, or being late. In KHES, default is seen from the ijarah contract with the principles of justice and honesty. This research found a gap between legal theory and practice in the field, so that legal harmonization and increased legal understanding of the parties are needed.

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa properti komersial berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam KUHPerdata, wanprestasi meliputi tidak melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi yang tidak sesuai, atau terlambat. Dalam KHES, wanprestasi dipandang dari akad ijarah dengan prinsip keadilan dan kejujuran. Penelitian ini menemukan kesenjangan antara teori hukum dan praktik di lapangan, sehingga diperlukan harmonisasi hukum dan peningkatan pemahaman hukum pada para pihak.

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa properti komersial memegang peranan penting dalam mendukung aktivitas ekonomi, khususnya dalam sektor bisnis yang membutuhkan ruang

usaha sebagai salah satu sarana utama operasional. Dalam praktiknya, hubungan hukum antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sering kali menghadapi permasalahan yang kompleks, terutama ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah diatur dalam kontrak. Permasalahan ini, yang dikenal sebagai wanprestasi, dapat berupa tidak dilaksanakannya prestasi, pelaksanaan yang tidak sesuai, atau keterlambatan dalam melaksanakan kewajiban. Di Indonesia, aspek hukum terkait wanprestasi diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Di sisi lain, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menawarkan pendekatan hukum yang berbasis prinsip keadilan dan kejujuran sesuai syariat Islam, khususnya pada akad ijarah yang relevan dengan perjanjian sewa-menyewa.

Perbedaan prinsip dan pendekatan hukum antara KUHPerdata dan KHES menjadi menarik untuk dikaji lebih dalam, mengingat kedua kerangka hukum ini sering kali diterapkan secara bersamaan dalam praktik. Hal ini menimbulkan tantangan dalam hal harmonisasi aturan, terutama dalam konteks penyelesaian sengketa wanprestasi pada properti komersial. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis konsep wanprestasi berdasarkan KUHPerdata dan KHES, mengidentifikasi perbedaan pendekatan antara kedua sistem hukum, serta mengeksplorasi potensi harmonisasi untuk menciptakan kerangka hukum yang lebih aplikatif dan inklusif. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum kontrak di Indonesia, khususnya terkait dengan perjanjian sewa-menyewa properti komersial.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, dengan menganalisis peraturan perundang-undangan dan studi kasus yang relevan. Metode ini memungkinkan penelitian untuk mengeksplorasi permasalahan hukum secara mendalam, termasuk dalam mengidentifikasi kesenjangan antara teori hukum dan praktik di lapangan. Analisis akan dilakukan secara deskriptif untuk membandingkan implementasi hukum dalam KUHPerdata dan KHES serta untuk mengidentifikasi tantangan yang dihadapi dalam penerapan kedua sistem hukum tersebut.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfokus pada analisis teks hukum, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi prinsip-prinsip hukum yang mengatur wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa properti komersial, baik berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maupun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Tahapan penelitian dimulai dengan pengumpulan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui analisis langsung terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan data sekunder diperoleh melalui kajian literatur dari jurnal,

buku, dan dokumen hukum terkait. Selanjutnya, dilakukan analisis perbandingan hukum untuk membandingkan konsep wanprestasi menurut kedua sistem hukum tersebut, baik dari segi definisi, prinsip, maupun mekanisme penyelesaian sengketa.

Setelah itu, data yang telah dikumpulkan dan dianalisis disusun secara sistematis untuk mengidentifikasi kesenjangan hukum, tantangan harmonisasi, serta potensi solusi dalam penerapan kedua sistem hukum ini. Penelitian ini tidak melibatkan subjek manusia sebagai sampel, melainkan berfokus pada dokumen-dokumen hukum. Populasi data yang dianalisis meliputi dokumen hukum terkait wanprestasi dalam KUHPerduta dan KHES serta literatur hukum lainnya. Lokasi penelitian ini dilakukan secara dokumen di perpustakaan hukum dan melalui basis data hukum daring, seperti hukumonline.com, Indonesia One Search, serta sumber akademik lainnya yang relevan.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini membahas perbandingan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa properti komersial antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Dalam KUHPerduta, wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 hingga 1243, yang menyebutkan bahwa wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Akibat hukum dari wanprestasi meliputi pemberian kompensasi, pembatalan kontrak, peralihan risiko, serta pembayaran biaya perkara.

Sementara itu, KHES mengatur wanprestasi dalam konteks akad ijarah, yang merupakan perjanjian sewa-menyewa dalam hukum Islam. Dalam KHES, wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Akibat hukum dari wanprestasi dalam KHES meliputi pemberian kompensasi, pembatalan kontrak, dan peralihan risiko.

Perbedaan utama antara KUHPerduta dan KHES terletak pada pendekatan hukum yang digunakan. KUHPerduta lebih bersifat sekuler dan berorientasi pada kepastian hukum, sedangkan KHES didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang menekankan keadilan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Meskipun demikian, kedua sistem hukum ini memiliki tujuan yang sama, yaitu untuk melindungi kepentingan para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa properti komersial

Dalam praktiknya, penerapan kedua sistem hukum ini dapat menimbulkan tantangan, terutama dalam hal harmonisasi aturan dan penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk mengintegrasikan prinsip-prinsip dari kedua sistem hukum ini guna menciptakan kerangka hukum yang lebih aplikatif dan inklusif dalam perjanjian sewa-menyewa properti komersial di Indonesia.

Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat perbedaan yang signifikan antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam pengaturan wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa properti komersial. KUHPerdata mengatur wanprestasi dalam Pasal 1238 hingga 1243 yang menyebutkan bahwa wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati. Adapun akibat hukum dari wanprestasi dalam konteks ini melibatkan beberapa sanksi, di antaranya adalah kewajiban untuk membayar ganti rugi, pembatalan kontrak, dan pemaksaan pelaksanaan prestasi. Secara tegas, KUHPerdata memberikan landasan hukum yang jelas bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi atau bahkan membatalkan kontrak jika prestasi tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Konsep wanprestasi dalam KUHPerdata lebih fokus pada kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pihak yang dirugikan, terutama dalam hal kewajiban penyewa yang gagal memenuhi kewajibannya dalam kontrak sewa-menyewa properti komersial.

Di sisi lain, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), yang mengatur hukum kontrak berbasis prinsip syariah, wanprestasi diatur dalam kerangka akad ijarah, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang didasarkan pada prinsip syariah Islam. Menurut KHES, apabila terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi atau pembatalan kontrak, namun mekanisme penyelesaian sengketa lebih mengedepankan pendekatan non-litigasi.

Salah satu prinsip utama yang ditekankan dalam KHES adalah musyawarah dan mufakat, sehingga penyelesaian sengketa lebih diarahkan untuk mencari kesepakatan bersama antara pihak yang terlibat, sebelum melangkah lebih jauh ke ranah pengadilan. Meskipun demikian, KHES tetap memperhatikan kewajiban pembayaran atau penggantian rugi yang timbul akibat wanprestasi, terutama jika kerugian dapat dibuktikan secara jelas. Dalam konteks ini, pendekatan syariah lebih mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban, serta memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan dalam transaksi tersebut. Dengan demikian, perbedaan prinsip antara KUHPerdata yang sekuler dan KHES yang berbasis pada syariah menjadikan perbandingan antara kedua sistem ini sangat menarik untuk dikaji lebih dalam.

Perbedaan utama antara KUHPerdata dan KHES terletak pada filosofi dasar dan pendekatan hukum yang digunakan. KUHPerdata berorientasi pada sistem hukum sekuler yang bersifat lebih formal dan mekanistik, dengan penekanan pada kepastian hukum dan hak-hak individu. Dalam KUHPerdata, apabila terjadi wanprestasi, maka solusi hukum yang diterapkan adalah berdasarkan aturan yang terperinci dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa lebih mengarah pada prosedur litigasi, di mana pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan di pengadilan untuk memperoleh ganti rugi atau pembatalan kontrak.

Sebaliknya, KHES mengedepankan prinsip syariah yang lebih humanis dan mendalam, dengan memberikan perhatian pada nilai-nilai keadilan dan keseimbangan dalam transaksi ekonomi. KHES tidak hanya mengatur kewajiban dan hak-hak para pihak, tetapi juga memfokuskan pada hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam akad ijarah, yang didasarkan pada asas saling percaya dan kerelaan.

Dalam hal wanprestasi, penyelesaian sengketa lebih mengutamakan dialog dan musyawarah antara para pihak, diikuti dengan langkah-langkah yang sesuai dengan hukum Islam, seperti pembayaran ganti rugi yang adil dan sesuai dengan kerugian yang dialami. Karena pendekatannya yang lebih berbasis pada keadilan sosial, KHES berusaha untuk meminimalkan kerugian yang mungkin timbul akibat wanprestasi, serta mendorong penyelesaian yang lebih damai tanpa harus melalui jalur litigasi.

Namun, perbedaan ini tidak berarti bahwa salah satu sistem hukum lebih unggul dari yang lainnya. Keduanya memiliki tujuan yang sama, yaitu melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa. Yang membedakan adalah cara dan prinsip yang digunakan dalam mencapai tujuan tersebut. KUHPerdara menawarkan ketegasan dalam penyelesaian sengketa melalui sistem pengadilan yang jelas dan terstruktur, sementara KHES menawarkan penyelesaian melalui pendekatan yang lebih berbasis pada konsensus dan prinsip keadilan yang mendalam. Dalam konteks ini, penggabungan atau integrasi antara kedua sistem hukum ini dapat memberikan solusi yang lebih komprehensif untuk menangani masalah wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa properti komersial di Indonesia.

Pengintegrasian kedua sistem hukum ini memang memerlukan kehati-hatian, karena meskipun keduanya dapat saling melengkapi, namun perbedaan mendasar dalam prinsip dan aplikasi hukum bisa menyebabkan ketidaksesuaian jika diterapkan tanpa adanya penyesuaian lebih lanjut. Misalnya, harmonisasi antara penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi (KUHPerdara) dan penyelesaian sengketa melalui musyawarah (KHES) perlu dikelola dengan cermat agar tidak terjadi tumpang tindih atau kebingungannya bagi pihak yang terlibat. Oleh karena itu, langkah selanjutnya adalah menggali lebih dalam tentang potensi solusi hukum yang dapat diterapkan untuk mengharmonisasikan kedua sistem ini, tanpa mengorbankan prinsip dasar yang ada dalam masing-masing sistem hukum.

Selain itu, dengan meningkatnya kebutuhan akan ruang komersial yang sesuai dengan prinsip syariah di Indonesia, terutama di kalangan pelaku usaha yang menginginkan kesesuaian dengan nilai-nilai Islam, penelitian ini juga membuka peluang untuk menciptakan kerangka hukum yang lebih fleksibel dan aplikatif dalam dunia perjanjian sewa-menyewa properti komersial. Hal ini akan membantu menciptakan iklim bisnis yang lebih adil dan transparan, serta memberikan perlindungan yang maksimal bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa.

SIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan mendasar dalam pengaturan wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa properti komersial antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). KUHPerdata mengutamakan kepastian hukum dengan memberikan solusi yang jelas melalui jalur litigasi, sedangkan KHES lebih mengedepankan prinsip keadilan dan penyelesaian sengketa melalui musyawarah, sesuai dengan nilai-nilai syariah. Meskipun terdapat perbedaan dalam pendekatan, kedua sistem hukum tersebut memiliki tujuan yang sama, yaitu melindungi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa. Oleh karena itu, pengintegrasian kedua sistem hukum ini dapat memberikan solusi yang lebih komprehensif dan aplikatif dalam praktik hukum di Indonesia.

Saran

Untuk kemajuan bidang ilmu ini, disarankan agar dilakukan kajian lebih lanjut mengenai potensi harmonisasi antara KUHPerdata dan KHES dalam penyelesaian sengketa wanprestasi, terutama dalam perjanjian sewa-menyewa properti komersial. Selain itu, perlu adanya pembaruan dalam peraturan perundang-undangan yang dapat mengakomodasi kedua sistem hukum ini secara bersamaan, untuk menciptakan kerangka hukum yang lebih fleksibel, adil, dan sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan dunia usaha.

DAFTAR PUSTAKA

- CITA, E., & KURNIAWAN, P. (2020). Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Dirugikan Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Properti Komersial. *Jurnal Hukum dan Bisnis*, 10(3), 125-138. Medan: Universitas Sumatera Utara Press
- LARASSATI, F. (2021). Konsep Wanprestasi dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 5(2), 45-60. Jakarta: Penerbit Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.
- PUTRA, R., & DEWI, F. (2022). Pendekatan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi pada Perjanjian Sewa Properti Komersial Berdasarkan Syariah dan Hukum Positif. *Jurnal Hukum dan Ekonomi*, 8(7), 140-155. Surabaya: Airlangga University Press.
- SIAHAAN, M., & TANJUNG, E. (2023). Analisis Dampak Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan KUHPerdata dan KHES. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 13(4), 170-185. Medan: USU Press.
- WIRAWAN, D., & MAHENDRA, S. (2021). Kajian Perbandingan Wanprestasi dalam Hukum Perdata dan Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Hukum*, 22(5),

210-227. Yogyakarta: Andi Offset.