

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN
SEWA MENYEWAKAN TANAH
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2897
K/PDT/2016)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
NPM.2106200129**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

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



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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@umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)



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 Rabu, 23 April 2025, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
NPM : 2106200129
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK SEWA
MENYEWA TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung
No.2897K/Pdt/2016)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() 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. Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum

2. Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H

3. Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn

1.

2.

3.



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

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://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsuamedan](https://www.facebook.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.instagram.com/umsuamedan) [umsuamedan](https://www.tiktok.com/@umsuamedan) [umsuamedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dasar dari setiap surat ini agar diberikan nomor dan tanggalnya



PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 23 April 2025. Panitia Ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

NAMA : AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
NPM : 2106200129
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK SEWA MENYEWA TANAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung No.2897K/Pdt/2016)

Penguji : 1. Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum NIDN. 0011066204
2. Dr. Nurhilmiah, S.H., M.H NIDN. 0014118104
3. Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn NIDN. 0103107703

Lulus, dengan nilai A Predikat Istimewa

Oleh karena dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH)

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 23 April 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

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK SEWA MENYEWA
TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung No.2897K/Pdt/2016)
Nama : AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
Npm : 2106200129
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 23 April 2024

Dosen Penguji

		
<u>Assoc. Prof. Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum</u> NIDN. 0011066204	<u>Dr. Nurhilmiyah, S.H., M.H</u> NIDN. 0014118104	<u>Dr. Lilawati Ginting, S.H., M.Kn</u> NIDN. 0103107703

**Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU**



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



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

[umsuMEDAN](https://www.facebook.com/umsuMEDAN)

[umsuMEDAN](https://www.instagram.com/umsuMEDAN)

[umsuMEDAN](https://www.twitter.com/umsuMEDAN)

[umsuMEDAN](https://www.youtube.com/umsuMEDAN)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
NPM : 2106200129
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN
SEWA MENYEWA TANAH (Studi Putusan Mahkamah
Agung No.2897K/Pdt/2019)
PEMBIMBING : Dr. LILAWATI GINTING, S.H., M.Kn

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 21 April 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

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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@umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

[umsu.ac.id](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
NPM : 2106200129
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN
SEWA MENYEWA TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung
No. 2897K/Pdt/2016)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 18 April 2025

DOSEN PEMBIMBING

Dr. Lilawati Ginting S.H., MK.n

NIDN : 0103107703



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Etika menginspirasi surakat, kePP-tyer disebarkan
manter dan tanggalany

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

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://umsu.ac.id>

rektor@umsu.ac.id

[umsu](https://www.facebook.com/umsu)

[umsu](https://www.instagram.com/umsu)

[umsu](https://www.youtube.com/umsu)

[umsu](https://www.tiktok.com/umsu)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
NPM : 2106200129
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH (STUDI PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NO. 2897 K/PDT/2016
PEMBIMBING : Dr. Lilawati Ginting S.H.,M.KN

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	30 Desember 2024	Usulan Judul dan Pengesahan dosen Pembimbing	
2	10 Jan 2025	Bimbingan Proposal Pada dosen Pembimbing	
3	18 Jan 2025	Bimbingan Proposal Selanjutnya	
4.	11 Feb 2025	Bukti Penyerahan Undangan Seminar	
5	17 Mar 2025	Bimbingan Skripsi	
6	14 April 2025	Bimbingan skripsi lanjutan	
7	15 April 2025	Bimbingan skripsi revisi	
8	16 April 2025	Bimbingan terakhir	
9	17 April 2025	AEC Sdang	

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, SH., M.Hum.

NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. Lilawati Ginting S.H., M.KN

NIDN: 0103107703



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

[fahumsumedan](#)

[umsuumsu](#)

[umsuumsu](#)

[umsuumsu](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

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

NAMA : AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
NPM : 2106200129
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2897/K/Pdt/2016)

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, April 2025
Saya yang menyatakan,



AJENG AMELIA AMANDA PUTRI
NPM. 2106200129

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah *rabbi'l`alamin*, Dengan penuh rasa syukur, penulis memanjatkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT/Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat, hidayah, serta ridha-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Akibat Hukum Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No 2897 K/PDT/2016)". Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Proses penyusunan skripsi ini tidaklah mudah dan memerlukan banyak usaha, ketekunan, serta dukungan dari berbagai pihak. Berbagai tantangan dan rintangan yang dihadapi selama penelitian dan penulisan skripsi ini akhirnya dapat teratasi berkat bantuan, motivasi, serta doa dari berbagai pihak yang telah berkontribusi, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Gandhi Novi Hartanto dan Ibunda saya Welas Asih yang telah memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis.
2. Saudara kandung tercinta, Dian Agung Pratama dan Galang Dika Tritama, yang selalu menjadi penyemangat dalam perjalanan akademik ini. Terima kasih atas doa, dukungan, serta kebersamaan yang telah memberikan

semangat bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Keberadaan kalian adalah anugerah terindah yang memberikan motivasi bagi penulis untuk terus berjuang.

3. Kakek dan Nenek, yang selalu penyemangat dalam perjalanan akademik ini. Terimakasih atas doa dan dukunganya.
4. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Dr. Nurhilmiyah S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Ibu Dr, Lilawati Ginting, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
9. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
10. Putri Nabilah, Salsa Hasanah, dan Halima Pane, yang selalu memberikan dukungan, motivasi, serta kebersamaan dalam melewati berbagai tantangan selama proses penyusunan skripsi ini.

11. Nabila Dwi putri dan Siti Aisyah, yang selalu memberi dukungan, motivasi selama perkuliahan berlangsung.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, 20 Maret 2025

Hormat Saya,

Ajeng Amelia Amanda Putri

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN SEWA
MENYEWAKAN TANAH
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2897 K/PDT/2016)**

Ajeng Amelia Amanda Putri

ABSTRAK

Dalam suatu perjanjian, khususnya perjanjian sewa menyewa tanah, kedua belah pihak yang terikat harus melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi pembatalan sepihak oleh salah satu pihak yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi pihak lainnya. Pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta merugikan salah satu pihak, sehingga perlu adanya kepastian hukum dalam penyelesaiannya. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode analisis kualitatif berdasarkan sumber kepustakaan dan peraturan perundang-undangan terkait. Kajian ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai akibat hukum dari pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah serta menganalisis pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2897 K/Pdt/2016 yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah dapat mengakibatkan konsekuensi hukum, seperti tuntutan ganti rugi dan pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan. Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2897 K/Pdt/2016, majelis hakim mempertimbangkan asas kepastian hukum dan keadilan dalam memberikan putusan terhadap sengketa yang timbul akibat pembatalan sepihak. Hakim menegaskan bahwa pembatalan sepihak tanpa alasan yang sah bertentangan dengan asas itikad baik dalam perjanjian, sehingga pihak yang dirugikan berhak mendapatkan ganti rugi. Putusan ini menunjukkan bahwa dalam sengketa perjanjian sewa menyewa tanah, perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan sangat bergantung pada pembuktian dan pertimbangan hukum yang dilakukan oleh pengadilan.

Kata Kunci: Pembatalan Sepihak, Perjanjian Sewa Menyewa.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Tujuan Penelitian.....	7
3. Manfaat Penelitian.....	7
B. Defenisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian	13
2. Sifat Penelitian	13
3. Pendekatan Penelitian.....	14
4. Sumber Data Penelitian	14
5. Alat Pengumpulan Data	15
6. Analisis Data	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Akibat Hukum	18
B. Sewa Menyewa	18
C. Tanah	20
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	24
A. Kepastian Hukum Sewa menyewa tanah hak atas tanah.....	24
B. Akibat hukum pembatalan sewa menyewa hak atas tanah Secara sepihak.....	36
C. Putusan Hakim terhadap pembatalan sepihak perjanjian Sewa menyewa hak atas menurut putusan mahkamah Agung no. 2897/K/Pdt/2016	54
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA.....	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sewa menyewa merupakan hal yang termasuk ke dalam timbal balik untuk beberapa pihak sehingga menyebabkan perikatan terhadap pihak lain. Perjanjian yang melahirkan hak, kewajiban, sering juga disebut perjanjian antara kedua pihak atau timbal balik, harus dipenuhi oleh pihak yang bersepakat, serta hak kewajibannya berhubungan.

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) telah memberikan pengaturan terkait sewa menyewa secara umum yakni sebagai berikut, “sewa menyewa merupakan suatu persetujuan yang pihak pertama mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang kedua, barang untuk dinikmati dalam waktu tertentu, dengan harga yang dibayarkan oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupkan pembayarannya.” Dengan demikian esensi dari perjanjian sewa menyewa adalah sebuah kesepakatan yang sifatnya timbal balik dimana pihak yang menyewakan menyerahkan objek sewa kepada pihak penyewa sementara pihak penyewa wajib membayar harga sewa sesuai dengan perjanjian.¹

Namun dalam praktiknya sering terjadi permasalahan misalnya terkait pemutusan perjanjian sewa menyewa khususnya pembatalan sepihak oleh salah satu pihak tanpa kesepakatan bersama. Salah satu contoh kasus yang menarik untuk di kaji adalah Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2897 K/PDT/2016

¹ Gayo, M. F., & Sugiyono, H. (2021). Penerapan asas pacta sunt servanda dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha. *Jurnal Hukum*, 246.

Kasus ini bermula pada Juli 2014, ketika Dila Sarinada (Penggugat) dan I Nyoman Repeg Adnyana (Tergugat) membuat perjanjian sewa menyewa atas sebidang tanah dan bangunan. Berdasarkan perjanjian tersebut, penggugat menyewa tanah dan bangunan dengan total biaya sebesar Rp7.352.400.000 untuk jangka waktu 30 tahun. Pembayaran dilakukan secara bertahap, di mana penggugat telah melunasi tahap pertama dan kedua sesuai dengan perjanjian. Namun, ketika memasuki tahap pembayaran selanjutnya, Tergugat tiba-tiba menolak menerima pembayaran dan secara sepihak membatalkan perjanjian pada Maret 2015. Tindakan tergugat ini dianggap oleh penggugat sebagai bentuk wanprestasi, karena pembatalan perjanjian dilakukan tanpa alasan yang sah dan melanggar ketentuan yang disepakati dalam perjanjian. Akibatnya, penggugat merasa dirugikan, baik secara material maupun imaterial, sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Dalam gugatannya, Penggugat meminta agar perjanjian sewa menyewa tetap dilaksanakan sesuai ketentuan, serta menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan sepihak tersebut. Akibat kerugian yang di alaminya penggugat mengajukan gugatan pengadilan Negeri Denpasar

”perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak”.

Pada kasus yang akan dibahas penggugat merasa dirugikan secara materil dan imateril akibat tindakan tergugat yang membatalkan secara sepihak sehingga meminta ganti rugi atas kerugian yang di deritanya.

Pada konteks hukum agraria perjanjian sewa menyewa tanah berkaitan erat dengan undang-undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur hak penguasaan tanah di Indonesia. Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa negara hak untuk menguasai bumi, air, dan ruang angkasa tersebut, yang memberikan wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Dalam praktiknya dalam sewa menyewa tanah tidak terdapat aturan khusus mengenai jangka waktu sewa menyewa sehingga sering terjadi muncul ketidakpastian hukum terkait jangka waktu hak serta kewajiban para pihak.

Dalam Islam juga ada membahas tentang perjanjian dalam surat At-Taubah ayat 12 berbunyi:

لَا إِنَّهُمْ الْكُفْرُ أَيْمَةً فَقَاتِلُوا دِينَكُمْ فِي وَطَعْنُوا هَدِهِمْ عَ بَعْدِ مَنْ أَيْمَانَهُمْ نَكْتُوا وَإِنْ
يَنْتَهُونَ لَعَلَّهُمْ لَهُمْ أَيْمَانٌ

“Dan jika mereka melanggar sumpah setelah ada perjanjian, dan mencera agamamu, maka perangilah pemimpin-pemimpin kafir itu. Sesungguhnya mereka adalah orang-orang yang tidak dapat dipegang janjinya, mudah-mudahan mereka berhenti.”

Putusan ini menarik untuk dikaji karena mencerminkan ketegangan antara prinsip kebebasan berkontrak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian. Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa pemilik tanah memiliki dasar hukum untuk membatalkan perjanjian karena penyewa tidak

melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun suatu perjanjian mengikat para pihak, tetapi jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lain dapat mengajukan pembatalan perjanjian berdasarkan wanprestasi.

Namun, putusan ini juga dapat dikritisi dari perspektif perlindungan terhadap penyewa sebagai pihak yang telah melakukan pembayaran awal. Dalam praktiknya, penyewa yang telah membayar sebagian dari harga sewa mungkin mengalami kesulitan dalam mendapatkan kembali uangnya jika pemilik tanah membatalkan perjanjian secara sepihak. Oleh karena itu, dalam analisis terhadap putusan ini, penting untuk mempertimbangkan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, serta bagaimana hukum seharusnya memberikan perlindungan bagi pihak yang telah beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian.

Selain itu, ketidak konsistenan dalam penerapan prinsip wanprestasi dalam kasus serupa juga dapat menjadi perhatian. Dalam beberapa putusan lain, pengadilan dapat mengambil pendekatan yang lebih berpihak kepada penyewa jika terbukti bahwa pemilik tanah tidak memberikan cukup kesempatan bagi penyewa untuk memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi apakah dalam putusan ini Mahkamah Agung telah mempertimbangkan seluruh aspek secara adil, termasuk alasan keterlambatan pembayaran dan apakah pemilik tanah telah memberikan peringatan yang cukup sebelum membatalkan perjanjian.

Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2897 K/Pdt/2016 dapat dikritisi dari beberapa aspek, termasuk keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, perlindungan terhadap penyewa, serta konsistensi dalam penerapan hukum wanprestasi. Dalam analisis lebih lanjut, penting untuk mempertimbangkan bagaimana putusan ini dapat memberikan preseden bagi kasus serupa di masa depan dan bagaimana hukum perdata seharusnya memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian. dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Pandangan ini telah menjadi yurisprudensi tetap sejak tahun 2014, dengan beberapa putusan penting yang menegaskan sikap tersebut.

Selain itu, dalam Putusan Nomor 1051 K/Pdt/2014 tanggal 12 November 2014, Mahkamah Agung menilai bahwa tindakan tergugat yang membatalkan perjanjian secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Pandangan ini diperkuat dalam Putusan Nomor 580 PK/Pdt/2015 tanggal 17 Februari 2016, di mana Mahkamah Agung menyatakan bahwa penghentian perjanjian kerja sama secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga pihak yang membatalkan perjanjian harus membayar kerugian yang dialami oleh pihak lain.

Dengan demikian, berdasarkan yurisprudensi tersebut, pembatalan perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang sah dan tanpa kesepakatan bersama dapat

dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan akibat tindakan tersebut berhak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialaminya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul: **AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2897 K/PDT/2016).**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini, adapun permasalahannya yaitu:

- a. Bagaimana kepastian hukum sewa menyewa hak atas tanah?
- b. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian sewa menyewa hak atas tanah secara sepihak?
- c. Bagaimana putusan hakim terhadap pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa hak atas menurut putusan No. 2897 K/PDT/2016?

2. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kepastian hukum sewa menyewa hak atas tanah.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian sewa menyewa hak atas tanah secara sepihak.

- c. Untuk mengetahui putusan hakim terhadap pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa hak atas menurut putusan No.2897 K/PDT/2016.

3. Manfaat Penelitian

- a. Secara Teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh pengetahuan mengenai implikasi hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa yang dijelaskan dengan pemikiran secara teoritis yang diharapkan sekurang kurangnya dapat menjadi referensi ilmiah yang bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum serta sebagai sumbangan pemikiran dalam pendidikan.
- b. Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak yang terkait pemasuk bagi kepentingan negara bangsa masyarakat, dan juga menambah literatur yang membahas masalah-masalah perjanjian sewa menyewa.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti.² Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu “Akibat Hukum Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2897 K/PDT/2016)”. Selanjutnya dapat penulis terangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

² Faisal, Z., Zainuddin, & dkk. (2023). Pedoman penulisan dan penyelesaian tugas akhir mahasiswa. Medan: CV Pustaka Prima, Hlm. 5.

1. Akibat hukum adalah dampak atau konsekuensi yang terjadi akibat suatu peristiwa atau tindakan yang diakui oleh hukum.
2. Perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang saling mengikat, dengan tujuan untuk menciptakan hak dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak.
3. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak (penyewa) membayar sejumlah uang kepada pihak lain (pemilik) untuk menggunakan barang atau properti tertentu dalam jangka waktu yang disepakati.
4. Tanah adalah bagian dari bumi yang hak menguasainya dimiliki negara.
5. Pembatalan sepihak adalah tindakan yang dilakukan oleh salah satu pihak untuk membatalkan atau menghentikan suatu perjanjian atau kesepakatan tanpa persetujuan dari pihak lainnya.
6. Kepastian Hukum adalah asas bahwa hukum harus jelas bagi mereka yang tunduk pada hukum, sehingga mereka dapat menyesuaikan perbuatannya dengan peraturan yang ada dan negara tidak menjalankan kekuasaannya secara sewenang-wenang.
7. Hakim adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk dapat mengadili, memutuskan perkara-perkara yang tidak bertanggung jawab dan memimpin perkara hukum yang diajukan ke pengadilan dan mahkamah.
8. Putusan adalah suatu pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diucapkan di muka persidangan dengan tujuan untuk mengakhiri atau

menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak yang saling berkepentingan.

C. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai Akibat Hukum Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2897 K/Pdt/2016) merupakan topik yang cukup unik dan memiliki keaslian yang kuat dalam kajian hukum di Indonesia. Meskipun topik mengenai perjanjian sewa menyewa atau pembatalan kontrak sudah banyak dibahas, fokus terhadap pembatalan sepihak dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah, dengan studi kasus yang spesifik pada putusan Mahkamah Agung tersebut, memberikan sudut pandang baru yang jarang ditemukan dalam penelitian hukum.

Salah satu alasan mengapa penelitian ini dapat dianggap original adalah karena masih sedikit penelitian yang secara khusus membahas akibat hukum dari pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah. Dalam banyak literatur hukum yang ada, perjanjian sewa menyewa memang sering dibahas, namun lebih fokus pada teori kontrak atau kewajiban pihak-pihak yang terlibat.

Pembatalan sepihak, terutama yang berkaitan dengan tanah adalah isu yang sangat penting mengingat nilai ekonomi tanah dan hak-hak hukum yang melekat padanya. Oleh karena itu, penelitian ini memberikan kontribusi yang signifikan dengan mengkaji aspek hukum yang lebih mendalam dan spesifik mengenai akibat hukum dari pembatalan sepihak dalam konteks ini. Keaslian penelitian ini juga terletak pada pendekatan yang digunakan, yaitu pendekatan studi kasus, yang berfokus pada putusan Mahkamah Agung No. 2897 K/Pdt/2016.

Sebagai lembaga peradilan tertinggi, keputusan Mahkamah Agung memiliki bobot yang sangat besar dalam mengembangkan interpretasi hukum di Indonesia. Melalui penelitian ini, penulis berupaya mengungkap bagaimana putusan tersebut memberikan pemahaman baru mengenai pembatalan sepihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan apa saja dampak hukum yang muncul dari keputusan tersebut. Dengan pendekatan yang berbasis pada putusan konkret, penelitian ini memberikan gambaran praktis yang sangat penting bagi praktisi hukum, seperti pengacara, hakim, dan notaris, dalam menangani kasus serupa di masa depan. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada tiga judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Jurnal, Diah Patoloka, Dosen Fakultas Hukum Universitas Jambi 2021, yang berjudul “Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak (Studi Kasus Putusan MA No.31/Pdt.G/2018/PN DPK)”. Adapun rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini adalah:
 - a. Mengapa tindakan pemutusan perjanjian secara sepihak oleh PT. Rizki Wahana Bersama kepada PT. Arta Gading Semesta dianggap memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365.
 - b. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutuskan kasus pemutusan perjanjian ini sebagai perbuatan melawan hukum.
 - c. Apa dampaknya terhadap hukum perikatan.

2. Jurnal, Irwan, Dosen Universitas Megarezky Makassar, 2023, yang berjudul Analisis Hukum Terhadap Pembatalan Secara Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. Adapun rumusan masalah yang ada terdiri dari:

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b. Apa akibat hukum dari pembatalan perjanjian sewa-menyewa rumah yang dilakukan secara sepihak oleh pihak penyewa.

3. Jurnal, Yoga, Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta 2022, yang berjudul Akibat Hukum Pengembalian Uang Panjar Dalam Pembatalan Sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. Adapun rumusan masalah yang ada terdiri dari:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait uang panjar dalam perjanjian pengikatan jual-beli tanah menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer).
2. Apa akibat hukum yang timbul dari pembatalan sepihak terhadap pengembalian uang panjar dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam pembatalan sepihak perjanjian tersebut.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini

mengarah kepada aspek penelitian khusus terkait Akibat Hukum Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2897 K/PDT/2016).

D. Metode Penelitian

Metode atau metodeologi diartikan sebagai dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya merupakan suatu upaya atau usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Metode penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar di dapatkan hasil yang maksimal.³ Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah normatif. Jenis penelitian normatif berfokus pada norma-norma hukum, aturan-aturan yang berlaku, dan prinsip-prinsip yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menggunakan data sekunder seperti perundang-undangan, doktrin, yurisprudensi, hasil penelitian terdahulu, buku, jurnal, dan kamus hukum.⁴ Tujuannya adalah untuk memahami, menganalisis, atau menginterpretasikan norma hukum yang ada.

2. Sifat Penelitian

³ Faisal, dkk, Op.Cit., Hlm 7.

⁴ Mukti Fajar, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 33

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif, adalah penelitian yang tidak hanya bertujuan untuk menggambarkan suatu fenomena atau data secara mendetail (deskriptif), tetapi juga menganalisisnya untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam dan komprehensif.⁵

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkret yang terjadi di lapangan yang berhubungan dengan penelitian ini.⁶ Pendekatan kasus adalah pendekatan dengan cara mengkaji terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan kasus yang dihadapi atau dalam arti nyata meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber pada:

- a. Data Kewahyuan, yaitu: Al-Qur'an **Surat At-Taubah Ayat 12** dan **Al Hadist** (Sunah Rasul SAW). Dalam Hadits dari Abu Hurairah radhiyallahu anhu, Rasulullah SAW bersabda: “Orang yang paling buruk di antara kamu adalah orang yang berjanji dan tidak menepatinya.”(**Hadist Riwayat Al-Bukhari dan Muslim**).

⁵ Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Surya Perdana, 2023, *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan karya Ilmiah*, Medan: Umsu Press, hlm. 126

⁶ Ibid. hlm. 116

b. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara, yaitu:

1) Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait objek penelitian, yaitu:

a) Kitab Undang-Undang hukum perdata.

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan hukum Sekunder yaitu, bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer seperti buku-buku, karya ilmiah, jurnal, dan website.

3) Bahan hukum tersier yaitu, bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan berupa kamus hukum.⁷

5. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan yaitu: Studi kepustakaan (*library research*) penulis mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan yaitu dengan cara :

⁷ Eka N.A.M., Cynthia Hadita, 2021, Penelitian Hukum, Malang: Setara Press, .hlm. 51

- a. Menurut *offline*, pengumpulan data secara offline akan dilakukan dengan mengunjungi langsung toko buku dan perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Melalui cara ini, data sekunder yang relevan akan diperoleh, seperti buku-buku hukum, jurnal ilmiah, dokumen, peraturan perundang-undangan, dan sumber-sumber lain yang mendukung penelitian ini.
- b. Menurut *online*, studi kepustakaan akan dilakukan dengan cara mencari dan mengumpulkan data sekunder yang relevan untuk penelitian ini. Proses ini melibatkan pencarian berbagai referensi yang dibutuhkan melalui sumber-sumber yang tersedia di media internet, seperti jurnal ilmiah, artikel, buku elektronik, laporan penelitian, serta peraturan perundang-undangan yang dapat diakses secara daring. Pemanfaatan internet sebagai media pencarian ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang lebih luas dan terkini, yang akan mendukung kelengkapan dan akurasi data dalam penelitian.

6. Analisis Data

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis Data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.⁸ Analisis dalam penelitian ini, pengumpulan data

⁸ Muhaimin, 2020, *Metode penelitian hukum*, Mataram: Mataram University Press, hlm. 79

dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Kemudian dianalisis secara kualitatif yang berarti penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata - kata atau lisan dari orang - orang dan perilaku yang dapat diamati sehingga dapat suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.⁹

⁹ *Op.Cit.* Eka N.A.M., Cynthia Hadita.halaman 61

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Sewa Menyewa

Definisi dan arti kata akibat hukum adalah suatu akibat yang timbul karena adanya suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Akibat yang dimaksud merupakan akibat-akibat yang diakui oleh hukum dengan demikian akibat hukum senantiasa terjadi apabila adanya suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum memenuhi klasifikasi akibat yang diatur dalam suatu hukum.¹⁰

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu (yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lain (penyewa) untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang telah disanggupi pihak tersebut (Pasal 1548 KUHPer). Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPer). Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu Pasal 1548 KUHPer). Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu. Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa

¹⁰ Kamus hukum online. “akibat hukum. <https://kamushukum.web.id/arti-kata/akibathukum> rabu 18 Desember 2024.

menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa.¹¹ Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.

¹¹ Erliani, L. (2022). Jangka waktu sewa-menyewa (Ijarah) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1579 dan hukum. *Hukum Ekonomi Syariah*, 2, 69.

Menurut pasal 1550-1554 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPer), kewajiban dari pihak yang menyewakan pada:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan dengan baik.
- c. Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama berlakunya perjanjian sewa-menyewa.
- d. Menggantikan kerugian akibat cacatnya barang sewa.
- e. Tidak diperkenankan selama waktu sewa mengubah wujud maupun tataan barang yang disewakan.

Perjanjian sewa menyewa dapat batal demi hukum apabila barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian tak disengaja (Pasal 1553 ayat 1 KUHPer).

Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa yaitu apabila:

- a. Waktu yang ditentukan dalam perjanjian telah habis (pasal 1570 KUHPer)
- b. Salah satu pihak memutuskan perjanjian sewa menyewa (1571 KUHPer)

Ketentuan tentang sewa tanah hanya diatur secara sumir dalam Peraturan Perundang-Undangan.¹² Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hanya memuat beberapa pasal yang mengatur tentang hak sewa yaitu terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e yang mengatur bahwa hak sewa sebagai salah satu hak atas tanah dan dalam penjelasan pasalnya tidak menerangkan apa yang dimaksud dengan hak sewa,

¹² Sameth, J., Tjoanda, M., & Fataruba, S. (2023). *Sewa menyewa tanah warisan tanpa izin ahli waris yang lain*. *Patimura Law Study Review*, 1, 42.

Pasal 53 tentang hak sewa tanah pertanian, Pasal 44 dan Pasal 45 yang merupakan bagian dari Bab VII tentang Hak Sewa. Pasal 44 UUPA:

1. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk kepentingan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a. Satu kali atau tiap-tiap waktu tertentu
 - b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
3. Pelaksanaan sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Pasal 45 UUPA yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah :
 - a. Warga negara Indonesia
 - b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Penjelasan mengenai Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA disebutkan bahwa oleh karena hak sewa merupakan Hak Pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Dari ketentuan Pasal 44 dan Pasal 45 tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa tanah dengan maksud untuk mendirikan bangunan hanya dapat dimungkinkan diatas tanah Hak Milik atas dasar Hak Sewa Untuk

Bangunan (H SUB). Dalam praktek ditengah masyarakat, sewa-menyewa lebih banyak dibuat atas dasar Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹³

Selanjutnya menurut ketentuan pasal 1576 ayat (1) KUHPer, dengan dijualnya barang yang disewa, maka tidak memutuskan hubungan sewa. Artinya, yang tidak putus hubungannya hanya hak sewanya, sedang hak lain hapus. Adapun pasal 1575 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPer), perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalkannya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.

Agar sebuah perjanjian sah secara hukum harus memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu:¹⁴

1. Kesepakatan

Sebuah perjanjian tidak sah apabila dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan.

2. Kecakapan

Yang dapat membuat perjanjian adalah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subyek hukum.

3. Hal Tertentu

¹³ *Op. Cit.* Bangun, Jeremy Arnold Christian. Halaman 1-3

¹⁴ Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian. (n.d.). (n.p.): VisiMedia.

Yang dimaksudkan dengan "hal tertentu" dalam perjanjian adalah objek yang diatur harus jelas.

4. Sebab yang Dibolehkan

Walaupun para pihak dapat membuat perjanjian apa saja, namun ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, moral dan kesusilaan.

B. Hak-Hak Atas Tanah

Tanah adalah tubuh alam yang berada di permukaan bumi. Tanah berada di atas bahan induk dan juga batuan induk. Tanah juga terbentuk dari hasil pelapukan batuan yang merupakan interaksi faktor-faktor pembentuk tanah (iklim, organisme, bahan induk, relief, dan waktu). Sedangkan faktor pembentukan tanah sendiri merupakan keadaan lingkungan yang berfungsi menggerakkan proses pembentukan tanah. Proses pembentukan tanah berlangsung secara fisik, kimia dan biologi. Pengertian tanah adalah permukaan bumi, bebatuan yang berada di bawah tanah atau di atas permukaan, di dalamnya termasuk tumbuhan dan bangunan yang ada di atasnya. tanah merupakan sumber utama yang berasal dari alam untuk dapat memenuhi kebutuhan kehidupan makhluk hidup.¹⁵

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang atau badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas

¹⁵ Irwan Permadi, Dkk, (2023). HUKUM AGRARIA KONTEMPORER: Relasinya dengan Pembangunan Ekonomi di Indonesia. Malang: CV Pustaka Peradaban. Hlm. 46

tanah tersebut dituliskan dalam rumusan pasal 4 ayat (2) Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) , yaitu:¹⁶

1. Hak milik adalah hak turuntemurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
2. Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, hak guna usaha ini berlaku dalam jangka waktu tertentu dan diperuntukkan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan seperti yang telah tercantum dalam Pasal 28 UndangUndang Pokok Agraria.
3. Di dalam UUPA pasal 35 dijelaskan bawasannya pengertian hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri.
4. Hak pakai adalah hak yang memberikan kewenangan terhadap seseorang untuk memakai atau menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang telah ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.
5. Hak sewa adalah hak yang memberikan wewenang seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda menyewa kepada oemiliknya.
6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan Pasal 46 UUPA menyatakan bahwa: Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

¹⁶ Pratiwi, R. N., & Najicha, F. U. (2023). Mengenal macam-macam hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan UUPA. *Jurnal*, hlm. 4–8.

hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.

7. Hak Yang Sifatnya Sementara Seperti Dalam Pasal 53 Adapun hak atas tanah yang bersifat sementara seperti dalam pasal 53

Hak atas tanah sebelum berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) mengacu kepada dualisme hukum yang mengatur tentang hak-hak atas tanah, yaitu hukum kolonial dan hukum atas tanah. Maka kemudian dikenal istilah tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak Indonesia.¹⁷ Berikut ini adalah macam-macam hak atas tanah sebelum berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagai berikut.¹⁸

- a. *Eigendom rechit* atau *right of property*
- b. Hak *erfpacht*
- c. Hak *opstal*
- d. Hak *gebruik*
- e. Hak milik dan hak pakai (adat) atas tanah

Hak atas tanah berdasarkan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak atas tanah yang lahir setelah pemberlakuan Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Menurut Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA), ada 4 (empat) sebab lahirnya tanah lahirnya tanah hak yaitu: (1) tanah hak yang lahir karena hukum adat, (2) tanah hak

¹⁷ Sihombing, B. F. (2021). *Konvensi hak atas tanah barat*. Kencana Prenadamedia. 25, 42.

¹⁸Harrys, R. "Hak-Hak Atas Tanah" [rifqiharrys.wordpress.com](https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/).
<https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/> Akses pada 19 Desember 2024, pukul 00.20.

yang lahir karena penetapan pemerintah, (3) tanah hak yang lahir karena undang-undang dan, (4) tanah hak yang lahir karena pemberian.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Sewa Menyewa Hak Atas Tanah

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁹

Kepastian hukum mempunyai 2 (dua) segi, yaitu: Pertama, soal dapat ditentukannya (bepaalbaarheid) hukum dalam hal-hal yang kongkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim. Reinhold Zippelius juga membedakan kepastian hukum dalam 2 (dua) pengertian, yaitu: Pertama, kepastian dalam pelaksanaannya, maksudnya bahwa hukum yang resmi diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi dan setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga. Kedua, kepastian orientasi, maksudnya bahwa hukum itu harus jelas, sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya.²⁰

Hal ini sejalan dengan definisi tujuan hukum menurut aliran utilitarianisme dimana tujuan pembentukan hukum pada hakikatnya adalah semata-mata untuk

¹⁹ Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas kepastian hukum menurut para ahli. *Hukum Tata Negara*, 4, 60.

²⁰ Hanifah, I. (2020). Kebijakan perlindungan hukum bagi pekerja rumah tangga melalui kepastian hukum. *Legislasi Indonesia*, 17, 205.

memberikan jaminan kebahagiaan yang besar bagi setiap orang, kebahagiaan bagi kelompok- kelompok, dan kebahagiaan bagi seluruh masyarakat dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Sehingga dengan kepastian hukum akan mewujudkan penegakan dan pelaksanaan hukum yang baik untuk menciptakan kesejahteraan (*Welfare State*) dalam kehidupan masyarakat.

Menurut Hans Kelsen (1881-1973)³, hukum adalah sebuah norma yang menekankan pada aspek ”seharusnya” atau (*das sollen*), tentang bagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk dilaksanakan. Peraturan perundang-undangan yang berisi aturan-aturan menjadi pedoman bagi siapa saja dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, aturan-aturan ini menjadi batasan terhadap semua orang dalam mengambil tindakan dalam hidup bermasyarakat karena hal ini sejalan dengan tujuan dari hukum yaitu untuk memberikan kepastian hukum.²¹

Kepastian hukum mempunyai dua arti pertama adalah adanya aturan-aturan umum yang membuat individu mengetahui tindakan apa yang boleh atau tidak boleh mereka lakukan. Kedua adalah kesewenang-wenangan negara, yang memungkinkan individu mengetahui apa yang boleh dilakukan oleh negara untuk mengetahui apa saja yang boleh dibebankan secara individu.²²

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu (penyewa) diberi hak untuk menggunakan suatu barang milik pihak lain

²¹ Riski Pardinata Berutu, Hadi Iskandar, & Dedy Syahputra. (2023). *Analisis kepastian hukum putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 91/PUU-XVIII/2020 tentang uji formil Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja*. Jurnal Hukum, Vol 6, No 2, hal 11.

²² Kencana, D. E. S., Prakoso, B., & Soetijono, I. R. (2024). *Hukum pertanian: Problematika kepastian hukum kebijakan lahan sawah dilindungi versus investasi*. hlm. 12.

(pemilik/lessor) dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa. Perjanjian ini mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak selama masa.²³

Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 s.d. Pasal 1600 KUHPerdara. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, ketika 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 pelbagai jenis barang, baik benda tidak bergerak, maupun benda bergerak. Hal yang perlu diperhatikan dalam sewa-menyewa adalah unsur waktu, karena berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara menjelaskan bahwasanya persetujuan yang menyebabkan satu pihak mengikatkan diri dengan memberi kenikmatan barang untuk pihak lainnya dalam kurun waktu tertentu, artinya harus ada jangka waktunya. Jadi sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan.²⁴

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur dalam perjanjian sewa-menyewa adalah benda, harga dan waktu, terdapat pihak-pihak yang saling mengikatkan diri, pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran yang disanggupi oleh pihak lainnya. Sewa menyewa sama seperti perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, yaitu perjanjian

²³ Sholeh, A. P. (2025). *Membuat perjanjian sewa-menyewa*. hlm. 1.

²⁴ Dananjaya, P. B., Suradinata, P. E., Satory, A., Azis, Y. Z., Ramadhansyah, D., ButarButar, D. D., Rifai, A., Shebubakar, A. N., Kamran, M., & Machmud, A. (2024). *Hukum perancangan kontrak*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, hlm. 84.

konsensual, artinya perjanjian itu sudah mengikat dan sah ketika tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga sewa.²⁵

Objek sewa menyewa menurut pasal 1549, objek sewa menyewa bisa berupa benda bergerak (misalnya kendaraan, alat elektronik) atau benda tidak bergerak (misalnya tanah, rumah, ruko). Durasi perjanjian menurut pasal 1550 menyatakan bahwa durasi perjanjian ditentukan berdasarkan kesepakatan para pihak atau ketentuan yang berlaku dalam perjanjian

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa lisan. Sebagaimana yang tertulis dalam pasal 1597 sebagai berikut: “Sewa tanah yang dibuat dengan tidak memakai tulisan, dihitung telah dibuat untuk sekian lama waktu, sebagaimana dibutuhkan oleh si penyewa untuk mengumpulkan semua hasil dari tanah yang disewa”.

Terkait pasal ini menjelaskan bahwa apabila perjanjian sewa-menyewa tanah tidak dibuat secara tertulis, maka secara hukum perjanjian dianggap dibuat untuk jangka waktu sampai hasil tanah telah dikumpulkan oleh penyewa, atau sederhananya dapat dikatakan sewa-menyewa berlangsung sampai telah dikumpulkannya hasil panen oleh penyewa.²⁶

Seseorang yang memiliki tanah, maka ia memiliki hak yang sifatnya turun-menurun, terkuat dan terpenuh atas tanah dengan mengingat fungsi sosial dari

²⁵ Mulia, M. S. (2022). *Perlindungan hukum terhadap penyewa akibat pembatalan secara sepihak dalam perjanjian sewa menyewa shop unit mall*. 4(1), 15–16.

²⁶ Is, M. S., Hartika, L., Arista, W., Harniwati, Indriani, S., Yuliska, E., Irna, Rizkia, N. D., Parlindungan S., G. T., Assari, E., Wijaya, M. S., & Pedo, Y. (2024). *Hukum perdata*. Hlm. 198–199.

tanah. Seseorang yang memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) mempunyai kewenangan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Demikian juga dengan jenis hak-hak atas tanah yang lain, para pemegang hak mempunyai kewenangan sesuai dengan peruntukan hak atas tanahnya. Selain memperoleh tanah dengan cara di atas, seseorang yang tidak memiliki cukup uang untuk dapat membeli tanah atau karena alasan membutuhkan tanah hanya untuk dalam jangka waktu tertentu, maka ia dapat memperoleh tanah melalui sewa tanah (*landlease*). Maksud memperoleh tanah dalam sewa tanah bukan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah tersebut namun hanya untuk mengambil manfaat atas tanah karena dalam sewa-menyewa tidak terjadi peralihan hak milik.²⁷

Terkait pada Pasal 1548 dapat diartikan sebatas persewaan saja. Perjanjian sewa ini hanya disebut sebagai sewa (*huur*) dalam beberapa pasal lain mengenainya. Semacam syarat dalam Pasal 1501 serta 1570 KUHPdata. Setelah itu di Pasal lain digunakan sebutan disewakan (*verhuring*), ialah dalam Pasal 1568. Akan tetapi, meskipun banyak perbandingan definisi yang dimaksud ialah sewa ataupun persewaan.²⁸

Merupakan perkara menarik membahas tentang permasalahan sewa-menyewa tanah, sebab masyarakat yang memerlukan tanah meningkat, sebaliknya jumlah tanah tetap sama, di lain sisi masyarakat yang memerlukan tanah meningkat secara signifikan. Merupakan masalah krusial mengenai permasalahan

²⁷ Bangun, Jeremy Arnold Christian (2022) *PELAKSANAAN SEWA TANAH NON PERTANIAN HAK MILIK UNTUK USAHA COFFEE SHOP DI KABUPATEN SLEMAN*. S1 thesis, UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA. Halaman 2

²⁸ Ismail, N. (2021). Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat. *Jurnal Recht Vinding*, 1(1), 33.

kepemilikan tanah, sehingga dalam melakukan sewa-menyewa tanah membutuhkan negosiasi yang hati-hati, fleksibel, dan bijaksana. Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa merupakan persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan benda yang hendak disewa kepada pihak penyewa guna dinikmati seluruhnya.²⁹

Sewa-menyewa didefinisikan sebagai perjanjian antara dua pihak untuk memberikan kenikmatan suatu barang dengan waktu tertentu serta pembayaran yang telah disepakati sebelumnya pada waktu yang ditentukan. Menurut Subekti, pengertian tersebut ialah serapan dari Pasal 1548 KUHPerdota. Setidaknya dari penjelasan diatas kita pahami, bahwa perjanjian sewa pada umumnya menyerupai perjanjian jual beli, dan perjanjian lainnya. Artinya, secara hukum telah legal serta mengikat kedua belah pihak saat tercapainya kesepakatan tersebut.³⁰

Secara hukum keperdataan perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Bab VII Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdota) tentang “Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Definisi perjanjian sewa-menyewa diterangkan pada Pasal 1548 KUHPerdota, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dimana terdapat satu atau lebih pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain atas kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang telah disepakati.³¹

²⁹ Prasetyo, S. B. (2023). *Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Komalan, Kabupaten Blora* (Skripsi, Universitas Sultan Agung). hlm. 5.

³⁰ *Ibid.* halaman 19.

³¹ Al Hafiz, M., Suradi, & Prasetyo Adhi, Y. (2022). *Tinjauan yuridis perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan yang dinyatakan batal demi hukum (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN. Jpa)* (Vol. 11, p. 2).

Perjanjian sewa menyewa didasarkan pada asas konsensualisme, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak begitu ada kesepakatan bersama tanpa harus melalui formalitas tertentu. Asas ini menggaris bawahi bahwa kehendak bebas para pihak adalah faktor penentu dalam pembentukan perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau kepentingan umum. Perjanjian sewa menyewa konsensualisme memungkinkan fleksibilitas dalam pengaturan hak dan kewajiban para pihak berdasarkan kesepakatan yang dibuat.

Asas kebebasan berkontrak merupakan landasan penting dalam perjanjian sewa menyewa. Prinsip ini memberikan hak kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian secara bebas, termasuk hak dan kewajiban masing-masing selama tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak menyesuaikan isi perjanjian dengan kebutuhan dan kepentingan mereka, seperti menentukan durasi sewa, besaran uang sewa, serta ketentuan-ketentuan tambahan lainnya. Meskipun kebebasan berkontrak berlaku, asas ini memiliki batasan. Salah satunya adalah ketentuan dalam KUHPerdara yang tidak mengizinkan isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Pada praktiknya, pembatasan ini sering diterapkan untuk menghindari eksploitasi atau ketidakadilan bagi salah satu pihak. Misalnya, pemilik tidak dapat memasukkan klausul yang mengharuskan penyewa menanggung biaya perbaikan yang seharusnya menjadi tanggung jawab pemilik, kecuali telah ada kesepakatan yang wajar.³²

³² Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). *Analisis aspek hukum perjanjian sewa menyewa dalam konteks hukum perdata Indonesia*. Vol 4, 2-3

Perjanjian sewa menyewa, pemilik memiliki hak untuk menerima pembayaran uang sewa dan hak untuk mendapatkan kembali barang yang disewakan setelah masa sewa berakhir.³³

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa juga harus berlandaskan asas itikad baik atau *good faith* artinya, suatu pedoman yang harus ada atau merupakan suatu elemen terpenting dalam sebuah hukum perjanjian.³⁴

Pihak yang melakukan wanprestasi atau tidak memahami kebutuhan perjanjian. Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti rugi kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Jika wanprestasi telah terjadi, pilihan satu-satunya adalah melakukan somasi atau teguran pada tindakan ingkar janji tersebut.³⁵

Pihak yang melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang telah disepakati tentu menimbulkan akibat hukum.³⁶

Pihak yang hak-haknya tidak terpenuhi dan merasa dirugikan akibat wanprestasi tersebut berhak untuk menuntut pertanggungjawaban dan pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat kerugian tersebut. Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian akan mengakibatkan berbagai sanksi

³³ *Ibid.* halaman 9

³⁴ Aji, M. N. N., Apriliani, U. D., & Siagian, C. O. (2024). Penerapan asas itikad baik (*good faith*) dalam perjanjian jasa titip luar negeri. *Vol 7*, 12.

³⁵ Hidayati, N., Zebua, I. E., & Dakhi, E. F. (2024). Analisis dampak wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah. *Vol 3*, 5.

³⁶ Cinyara, M. (2023). Akibat hukum wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa. *Jurnal Wajah Hukum*, 7(1), 70.

atau hukuman. Beberapa macam hukuman atau sanksi yang dapat diberlakukan sebagai akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi.³⁷

Akibat dari wanprestasi ini dapat berupa peringatan, pemutusan hubungan sewa menyewa secara sepihak, hingga gugatan ganti rugi di pengadilan. Menurut hukum perdata Indonesia, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1239 dan 1243, pihak yang merasa dirugikan berhak menuntut penggantian kerugian atas tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya.

Dalam konteks hukum perdata di Indonesia, perjanjian sewa menyewa memiliki peran yang sangat penting karena banyak digunakan dalam berbagai transaksi ekonomi dan sosial, mulai dari penyewaan properti, kendaraan, hingga peralatan komersial. Perjanjian ini bukan hanya sekadar kesepakatan antara dua pihak, tetapi juga sebagai sarana hukum yang melindungi hak dan kewajiban kedua belah pihak, baik pemilik maupun penyewa. Dasar hukum utama yang mengatur perjanjian sewa-menyewa di Indonesia tercantum dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdata. Ketentuan ini mencakup definisi perjanjian sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak, serta kondisi-kondisi khusus yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. KUHPerdata bertindak sebagai kerangka dasar yang mengarahkan perjanjian sewa-menyewa agar dilaksanakan sesuai dengan aturan dan prinsip hukum yang berlaku. Pasal 1548 KUHPerdata menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan di mana satu pihak (pemilik) memberikan hak penggunaan suatu barang kepada pihak lain

³⁷ 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). *Vol.* 2, 1144.

(penyewa) untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan. Definisi ini memberikan batasan yang jelas tentang peran masing-masing pihak dan memastikan bahwa objek yang disewakan dapat digunakan sesuai kesepakatan bersama. Dalam ketentuan KUHPerdara, pemilik memiliki hak untuk menerima pembayaran sewa sebagai imbalan atas penggunaan barangnya oleh penyewa. Selain itu, pemilik memiliki hak untuk mendapatkan kembali barang tersebut setelah masa sewa berakhir.³⁸

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu sebagai berikut :

"Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi."

Lebih jauh, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) membedakan antara pengertian bumi dengan pengertian tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1). Pada Penjelasan Pasal 1 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) dituliskan bahwa; "Yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Oleh karenanya, membahas hak-hak penguasaan atas tanah

³⁸ *Op.Cit.* Avelyn, G., & Bianca, M. C.halaman 4-5

maka pokok bahasan yang kemudian akan diuraikan adalah hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak atas permukaan bumi".

Pada dasarnya, istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; land rights, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan landrechten, dan dalam bahasa Jerman yaitu landrechte. Secara terminologi, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau recht diartikan sebagai "wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu".

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³⁹

Perjanjian sewa-menyewa dapat dikategorikan menjadi perjanjian sewa-menyewa secara tertulis dan perjanjian sewa-menyewa secara lisan, dari sini dapat dilihat bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak harus dilakukan secara tertulis namun juga dapat dilakukan secara lisan selama syarat sah perjanjian terpenuhi. Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, sebab yang halal, apabila memenuhi semua syarat tersebut maka perjanjian dianggap sah dan

³⁹ Ramadhani, R. (2022). Hukum pertanahan Indonesia dan perkembangannya. Medan, hlm. 47–48.

apabila tidak memenuhi syarat tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan atau dapat dibatalkan demi hukum.⁴⁰

Meskipun sewa-menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, undang-undang memberikan perbedaan mengenai sewa tertulis dan sewa lisan yaitu jika sewamenyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan apabila sewanya dilakukan dengan lisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama. Berdasarkan ketentuan mengenai berakhirnya perjanjian, maka perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu juga dapat diakhiri. Kembali lagi ke asas konsensual, dimana kedua pihak melakukan perjanjian atas dasar kesepakatan kedua belah pihak maka berakhirnya juga dengan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga apabila perjanjian dilakukan secara tertulis maka para pihak dapat membuat kesepakatan untuk mengakhiri.

Pendaftaran tanah di Indonesia memainkan peran krusial dalam sistem hukum pertanahan. Pendaftaran ini tidak hanya bertujuan untuk mendokumentasikan kepemilikan tanah, tetapi juga memiliki fungsi ganda, yaitu *recht kadaster* dan *fiscal kadaster*. *Recht kadaster* bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pihak

⁴⁰ Darmawan, M. I., & Suryawati, N. (2023). *Analisa yuridis tentang perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu*. Vol6, No 2, hal 188.

yang melakukan pendaftaran, sementara fiskal kadaster berkaitan dengan aspek perpajakan. Dalam konteks recht kadaster, pendaftaran peralihan hak dan pencatatan perjanjian sewa-menyewa adalah langkah penting untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.⁴¹

Untuk pendaftaran tanah, peraturan perundang-undangan diatur dan ditetapkan secara jelas dan tegas dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang lazim disebut dan disingkat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang ditandatangani oleh Presiden Republik Indonesia pertama Soekarno pada tanggal 24 September 1960, sebagaimana tercatat dalam Lembaran Negara Tahun 1960, Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043. Mengenai hal dimaksud, peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Kemudian ditegaskan pula bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi: - pengukuran, pemetaan, dan pembukuan; - pendaftaran hak-hak atas tanah dan pemindahan hak-hak tertentu; dan - memberikan bukti surat-surat hak milik yang merupakan alat bukti yang kuat. Lebih lanjut ditegaskan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan memperhatikan keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu

⁴¹ Yubaidi, R. S. (2024, Juli 13). *Pencatatan perjanjian sewa tanah: Langkah penting untuk kepastian hukum*. Literasi Hukum. <https://literasihukum.com/pencatatan-perjanjian-sewa-tanah/>

lintas sosial ekonomi, dan kemungkinan pelaksanaannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.⁴²

Pencatatan perjanjian sewa-menyewa pada sertifikat hak atas tanah sering kali diabaikan oleh banyak pihak. Padahal, pencatatan ini sangat vital dalam memberikan perlindungan hukum baik bagi pemilik tanah maupun penyewa. Dengan pencatatan, perjanjian sewa-menyewa memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan diakui oleh pihak ketiga. Hak sewa sebenarnya sudah diakui dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun mekanisme pencatatan perjanjian sewa baru banyak diatur pasca terbitnya PP Nomor 18 tahun 2021.⁴³

Keinginan hukum untuk mewujudkan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia jelas akan membantu mengatasi konflik pertanahan, Hal ini dikarenakan penguasaan tanah tanpa dikuatkan dengan alat bukti kepemilikan jelas akan memudahkan munculnya konflik/ sengketa atas tanah, baik sengketa antara masyarakat dengan pemerintah, antara masyarakat dengan perusahaan maupun antara orang perorangan. Konflik yang berkepanjangan apabila dibiarkan dengan tidak adanya peraturan hukum yang kurang jelas akan mengganggu keseimbangan tatanan hidup bermasyarakat dan ketertiban masyarakat dalam berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk mengakhiri adanya konflik diantara pihakpihak atau penyandang kepentingan tersebut maka diperlukan adanya perangkat atau aturan tentang hak dan kewajiban yang jelas, yang tertuang dalam peraturan hukum yang dibuat oleh negara. Stigma penegakan hukum saat

⁴² Ginting, L., & Eddy, T. (2024). Juridical analysis of border area land registration and consolidation from an ecosystem perspective the era of five point zero destruction. *Vol. 23*, 7.

ini dihadapkan pada tantangan yang semakin kompleks dengan tingkat volume dan modus kejahatan yang semakin tinggi dan terorganisir. Dilihat dari sisi pelaku dan ruang lingkup kejahatan yang semakin luas menuntut kerja keras dari semua pihak terutama pemerintah melalui perangkat hukum yang ada untuk menjawab tuntutan masyarakat. Penegakan hukum yang tegas dan terukur terhadap pelaku tindak pidana korupsi, telah banyak memberikan warna baru dalam perkembangan hukum nasional dari masa ke masa.⁴⁴

Proses pencatatan ini cukup mudah dilakukan oleh pihak berkepentingan atau melalui kuasa ke Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan akta perjanjian sewa-menyewa serta asli sertifikat hak atas tanah terkait. Dengan adanya aturan ini, baik pemilik tanah maupun penyewa memiliki dasar hukum yang jelas untuk pencatatan perjanjian sewa-menyewa. Pencatatan ini menjamin bahwa hak dan kewajiban dalam perjanjian diakui secara hukum dan tidak mudah diganggu gugat.

Bagi penyewa, pencatatan perjanjian sewa-menyewa pada sertifikat tanah memberikan jaminan bahwa hak sewanya diakui secara hukum dan tidak mudah diganggu gugat. Hal ini sangat penting terutama dalam perjanjian sewa-menyewa jangka panjang, di mana kepastian dan stabilitas dalam menempati lahan sangat diperlukan. Bagi pemilik tanah, pencatatan perjanjian sewa-menyewa juga memberikan keuntungan signifikan. Dengan pencatatan, pemilik tanah memiliki bukti hukum kuat mengenai keberadaan perjanjian sewa-menyewa. Ini melindungi pemilik dari klaim atau sengketa yang mungkin timbul kemudian.

⁴⁴ Ramadhani, R. (2021). *Pendaftaran tanah sebagai langkah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah* (Vol. 2, p. 37).

Misalnya, dalam kasus penjualan tanah, pembeli baru akan mengetahui adanya perjanjian sewa-menyewa yang masih berlaku dan harus menghormati hak-hak penyewa yang telah tercatat.⁴⁵

B. Akibat Hukum Pembatalan Sewa Menyewa Hak Atas Tanah Secara Sepihak

Soeroso mengemukakan bahwa akibat hukum adalah hasil dari perilaku yang diatur oleh hukum dan dimaksudkan untuk mencapai tujuan tertentu bagi pelaku.⁴⁶ Sebuah tindakan hukum adalah apa yang kita sebut sebagai aktivitas ini. Dapat dikatakan dengan cara lain, dampak hukum adalah hasil dari prosedur hukum. Semua hasil dari tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum dianggap sebagai akibat hukum, seperti halnya dampak yang ditimbulkan oleh kejadian hukum tertentu. Dampak dari suatu peristiwa hukum atau aktivitas subjek hukum sebagaimana diatur oleh hukum dikenal sebagai akibat hukum.⁴⁷

Pemahaman terhadap akibat hukum sangat penting karena setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh individu atau badan hukum memiliki konsekuensi yang telah diatur dan ditetapkan oleh sistem hukum. Konsekuensi ini bisa berupa pemberian hak, kewajiban, sanksi, atau perlindungan hukum. Oleh karena itu setiap subjek hukum perlu memahami potensi akibat hukum dari tindakan mereka

⁴⁵ *Ibid.* Yubaidi, R. S.

⁴⁶ Munawaroh, N. (2024, Januari 26). *Perbuatan hukum, bukan perbuatan hukum, dan akibat hukum*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbuatan-hukum-1t5ceb4f8ac313>. Diakses pada 24 Maret 2024, pukul 21.40 WIB.

⁴⁷ Dharani, L. I. C., Idayanti, S., & Rahayu, K. (2024). *Perlindungan hukum terhadap tindakan phishing di media sosial*. Penerbit NEM.

untuk menghindari konsekuensi negatif dan memaksimalkan manfaat yang diatur oleh hukum.⁴⁸

Akibat hukum juga dapat dilihat dalam konteks perdata seperti dalam hal perjanjian. Sebagai contoh bilamana salah satu pihak pada perjanjian tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lain dapat meminta ganti rugi atau pembatalan perjanjian melalui mekanisme hukum yang tersedia.⁴⁹ Dengan demikian, pemahaman yang mendalam mengenai akibat hukum membantu memastikan apabila orang akan melakukan tindakan harus dengan mengurangi sengketa hukum yang akan terjadi. Kepustakaan hukum membagi akibat hukum dalam 3 (tiga) jenis:

1. Akibat hukum yang berkaitan dengan lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Contohnya, ketika seseorang mencapai usia 21 tahun, status hukum mereka berubah dari seseorang yang tidak cakap hukum menjadi cakap hukum sesuai dengan undang-undang. Dengan perubahan ini, mereka memperoleh hak dan kewajiban penuh di mata hukum. Ini menciptakan suatu keadaan hukum baru dimana individu tersebut memiliki kemampuan untuk membuat keputusan hukum yang mengikat, seperti mengadakan perjanjian atau bertindak sebagai saksi dalam pengadilan.
2. Akibat hukum dari timbulnya, berkembangnya, atau bubarnya suatu hubungan hukum tertentu antara dua atau lebih subjek hukum di mana

⁴⁸ Munawaroh, N., & Nurhayati, Y. (2020). *Pengantar ilmu hukum*. Nusa Media. <https://eprints.uniska-bjm.ac.id/785/1/Buku%20Ajar%20Pengantar>

⁴⁹ Dharani, S., Salsabella, S., & Widyastuti, T. V. (2024). *Pembaharuan regulasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam konsepsi ganti untung*. *Pancasakti Law Journal (PLJ)*, 2(1), 47–56.

kewajiban dan hak satu pihak bertentangan dengan pihak lainnya. Contohnya, dalam perjanjian jual beli, hubungan hukum antara penjual dan pembeli berakhir setelah pembayaran diterima. Ini menunjukkan bahwa setelah kewajiban utama dari perjanjian terpenuhi, tidak ada lagi tuntutan hukum yang mengikat kedua belah pihak, mengakhiri kewajiban timbal balik yang ada sebelumnya.

3. Akibat hukum yang berupa lahirnya sanksi, yang timbul jika ada tindakan yang melawan hukum dilakukan oleh subjek hukum.⁵⁰ Contohnya, seorang pencuri yang mengambil properti orang lain tanpa izin atau otorisasi dapat dihukum berdasarkan hukum. Sanksi ini bertujuan untuk memberikan efek jera, melindungi kepentingan masyarakat, dan menegakkan keadilan. Sanksi dapat berupa hukuman penjara, denda, atau bentuk hukuman lainnya yang ditetapkan oleh sistem peradilan untuk memastikan bahwa pelanggaran hukum mendapat balasan yang setimpal dan mencegah pelaku melakukan perbuatan serupa di masa mendatang. Ketiga jenis akibat hukum ini menunjukkan bagaimana hukum mengatur dan memberikan konsekuensi pada berbagai tindakan dan peristiwa dalam kehidupan masyarakat. Dengan memahami jenis-jenis akibat hukum ini, para praktisi hukum, pembuat kebijakan, dan masyarakat umum dapat lebih memahami dinamika dan dampak dari tindakan hukum mereka,

⁵⁰Ardiansyah, R., Asmarudin, I., & Widyastuti, T. V. (2023). *Tinjauan yuridis perbuatan melawan hukum dalam perkara peralihan hak atas tanah dengan sertifikat hak milik*. Pancasakti Law Journal (PLI), 1(2), 267–278.

serta pentingnya kepatuhan terhadap aturan yang telah ditetapkan untuk menciptakan keteraturan dan keadilan dalam masyarakat.⁵¹

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.

Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa:

“persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu“.

Dari Pasal 1338 ayat (2) KUHPdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).⁵²

⁵¹ Fari, T. N. Q., Sanusi, & Rakhmatullah, B. R. (2024). *Akibat hukum Acta Van Dading sebagai alternatif penyelesaian sengketa*. [Nama Penerbit], Pekalongan, hlm. 10–12.

⁵² Pricillia, E., & Yustini, L. W. (2023). *Resiko pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak*. *Marwah Hukum*, 1, 37.

Menurut Pasal 1266 KUH Perdata, ada tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat supaya pembatalan itu dapat dilakukan. Tiga syarat itu adalah:

1. Perjanjian bersifat timbal balik
2. Harus ada wanprestasi
3. Harus dengan putusan hakim Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi.

Perjanjian timbal balik, seperti yang telah dijelaskan di atas dimana kedua pihak memenuhi kewajibannya masing-masing, yakni prestasi. Jika salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi mengenai syarat pokoknya dari perjanjian, maka dapat diajukan gugatan permintaan pembatalan perjanjian kepada hakim.¹² Ada beberapa teori hukum yang terkait dengan pembatalan perjanjian secara sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi (repudiation, anticipatory) adalah pernyataan mengenai ketidaksediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah disetujui, pernyataan mana disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan perjanjian tersebut. Repudiasi dalam pengertian itu disebut repudiasi anticipatory yang berbeda dengan repudiasi biasa (ordinary) yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan perjanjian.

Konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi dari perjanjian tersebut; dan di sisi lain memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sungguhpun kepada pihak

yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian.⁵³

Suatu tindakan repudiasi atas suatu perjanjian dapat diwujudkan dengan cara yaitu:

1. Repudiasi secara tegas

Maksudnya pihak yang menyatakan repudiasi menyatakan kehendaknya dengan tegas bahwa dia tidak ingin melakukan kewajibannya yang terbit dari perjanjian.

2. Repudiasi secara inklusif

Di samping secara tegas-tegas, maka tindakan repudiasi dapat juga dilakukan tidak secara tegas, tetapi secara inklusif.⁵⁴

Dapat atau tidaknya pembatalan perjanjian dilakukan tanpa melalui hakim di pengadilan, untuk menyatakan perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak, harus ada tindakan wanprestasi dari salah satu pihak. Sebagaimana dapat dikatakan wanprestasi, yaitu dengan menilai tingkat pelanggaran yang dilakukan oleh obligor (pihak yang wanprestasi), adanya kesepakatan para pihak untuk mencantumkan klausul pembatalan perjanjian secara sepihak. Sedangkan, dalam Pasal 1266 KUHPerdata, ketentuan bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak harus dimintakan kepada hakim bersifat mandatory atau memaksa, sehingga tidak dapat dikesampingkan. Namun, para hakim di pengadilan Indonesia memiliki pandangan yang berbeda. Sebagian berpandangan bahwa ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata tersebut adalah memaksa dan sebagian lagi berpandangan bahwa

⁵³ Amanda, A. G. (2024). *Wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pemasangan alat internet antara Alta.net dengan Mitra. Jatijajar Law Review*, 3, 11

⁵⁴ *Ibid.* 12.

ketentuan pasal tersebut merupakan aturan yang melengkapi, sehingga dapat dikesampingkan.⁵⁵

Walaupun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, namun kepentingannyapun harus tetap ikut dilindungi untuk menjaga keseimbangan. Perlindungan hukum kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Dengan mekanisme tertentu untuk memutuskan perjanjian.
- b. Pembatasan untuk pemutusan perjanjian.⁵⁶

Maksudnya dari fakta-fakta yang ada dapat diambil kesimpulan bahwa salah satu pihak telah tidak akan melakukan kewajibannya yang terbit berdasarkan perjanjian. Kriteria utama terhadap adanya repudiasi inklusif adalah bahwa pihak yang melakukan repudiasi menunjukkan tindakan atau maksudnya secara logis dan jelas (*reasonably clear*) bahwa dia tidak akan melaksanakan kewajibannya yang terbit dari perjanjian.⁵⁷

Apabila dikaitkan dengan putusan MA No 2897 K/PDT/2016 yang terletak di wilayah Denpasar Bali telah terjadinya tindakan pembatalan sepihak antara Dila Sarinada dengan I Nyoman Repeg Adnyana. Dengan hasil analisa dari putusan ini yang dimana pihak tergugat yaitu I Nyoman Repeg Adnyana telah melakukan tindakan pembatalan sepihak sewa menyewa tanah, menurut pengakuan dari pihak penggugat yaitu Dila Sarinada menyatakan bahwa sekitar bulan Juli tahun 2014,

⁵⁵ Milaul, A. I., & Cahyono, A. B. (2023). Pembatalan perjanjian secara sepihak akibat wanprestasi (Studi putusan-putusan pengadilan dan perbandingan di negara-negara civil law). *Lex Patrimonium*, 2(2), November.

⁵⁶ Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020). *Wanprestasi dan akibatnya dalam pelaksanaan perjanjian*. *Mitra Manajemen*, 53.

⁵⁷ *Op.Cit.* Pricillia, E., & Yustini, L. W. *halaman 38*

tergugat sepakat menyewakan kepada penggugat sebidang tanah sertifikat hak milik nomor 7509/Kelurahan Kuta, surat ukur Nomor 381/1999, tanggal 11 Mei 1999 luas 21,40 M² atas nama I Nyoman Repeg Adnyana BA, yang di atasnya juga berdiri bangunan toko.

Sewa menyewa tanah dan bangunan (toko) antara penggugat dengan tergugat tersebut disepakati dengan ketentuan yaitu, harga sewa tanah yang disepakati selama 30 (tigapuluh) adalah sebesar Rp4.514.400.000,00 (empat miliar lima ratus empat belas juta empat ratus ribu rupiah) selama 30 (tigapuluh) tahun. Harga sewa bangunan (toko) yang berdiri di atas tanah tersebut sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) selama 30 tahun. Total harga sewa tanah dan bangunan (toko) sebesar Rp7.352.400.000,00.

Bahwa untuk pembayaran harga sewa tanah dan bangunan (toko) oleh penggugat dengan tergugat disepakati secara bertahap (4 tahap pembayaran) yaitu dari tanggal 1 Oktober 2014 dan lunas sampai tanggal 1 Oktober 2016. Atas sewa tanah dan bangunan (toko) tersebut penggugat sudah membayar uang sewa tahap pertama dan sudah diterima oleh tergugat sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dengan rincian yaitu pembayaran tahap pertama sebagai tanda jadi pada tanggal 15 Juli 2014 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta ruiah), pembayaran tahap kedua sebagai pengikat sewa menyewa pada tanggal 1 Oktober 2014 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Sehingga total pembayaran yang sudah dilakukan penggugat adalah sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah).

Sesuai dengan yang sudah di sepakati antara penggugat dan tergugat kemudian pada bulan Februari 2015 penggugat berniat melanjutkan kewajiban tahap III pembayaran sewa tanah dan bangunan (toko) kepada tergugat, namun tanpa alasan yang jelas ternyata tergugat tidak mau menerima cicilan pembayaran sewa dari penggugat, dan justru tergugat secara sepihak mengirimkan surat pembatalan sewa tanggal 3 Maret 2015. Bahwa disamping itu tergugat telah menggembok bangunan (toko) yang telah disewa oleh penggugat tersebut. Karena telah terjadinya kesepakatan sewa menyewa tanah dan bangunan (toko) antara pihak penggugat dan tergugat tersebut seharusnya tergugat tidak dapat membatalkan secara sepihak, karena hal tersebut telah bertentangan dengan ketentuan hukum.

Perbuatan tergugat yang tidak bersedia menerima cicilan pembayaran pembayaran sewa dan membatalkan sewa menyewa yang telah disepakati secara sepihak jelas tergugat telah wanprestasi (cidera janji) dan membawa kerugian kepada penggugat, antara lain akibat digemboknya bangunan toko oleh tergugat, maka penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah yang telah disewa tersebut untuk tempat kegiatan usaha.

Akan tetapi dibalik pengakuan dari pihak I Nyoman Repeg Adnyana, tergugat rekonsvansi yaitu Dila Sarinada telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap kesepakatan sewa menyewa tanah seluas 2.140 M² dikarenakan tidak membayar tagihan di tahap ke III untuk membayar uang sewa yang sudah di sepakati dari kedua belah pihak. Dimana bahwa pada tanggal 17 Juli 2014 tergugat dalam rekonsvansi baru melakukan pembayaran ke I sebesar

Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan berjanji pada tanggal 1 Oktober 2014 akan membayar lunas sewa tanah di bagian belakang sebesar Rp4.252.400.000,00 (empat miliar dua ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) dan membayar sewa tanah di bagian depan/toko selama 10 tahun pertama sebesar Rp1.000.000,00 (satu miliar rupiah). Dengan demikian tergugat dalam rekonvensi berjanji akan melakukan pembayaran kepada penggugat dalam rekonvensi sebesar Rp5.252.400.000,00 (lima miliar dua ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) pada tanggal 1 Oktober 2014.

Pada tanggal 1 Oktober 2014 sesuai dengan perjanjian dari tergugat rekonvensi maka penggugat dalam rekonvensi melakukan penagihan uang sebesar Rp Rp5.252.400.000,00 (lima miliar dua ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah), ternyata tergugat dalam rekonvensi tidak mempunyai uang dan minta erubahan jadwal pembayaran serta pada saat itu tergugat dalam rekonvensi hanya melakukan pembayaran ke II sebesar Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah). Dengan demikian tergugat dalam rekonvensi baru melkukan pembayaran sebesar Rp600.000,00 (enam ratus juta rupiah). Harga sewa tanah dan toko keseluruhanya berjumlah Rp7.352.400.000,00 sedangkan baru dibayar sebesar Rp.600.000,00 sehingga sisa sewa keseluruhanya belum dibayar sebesar Rp6.752.400.000,00 (enam miliar tujuh ratus lima puluh dua juta empat ratus ribu rupiah).

Bahwa untuk pembayaran ke III sebesar Rp3.752.400.000,00 + Rp1.000.000.000,00 yang jatuh tempo pada tanggal 31 Januari 2015 tidak dipenuhi oleh tergugat dalam rekonvensi. Bahwa penggugat dalam rekonvensi sudah berkali-kali menghubungi tergugat dalam rekonvensi untuk menagih

pembayaran ke III, akan tetapi tergugat dalam rekonvensi selalu menunda-nunda dengan alasan belum dapat investor, padahal dalam pembicaraan antara penggugat dalam rekonvensi dengan tergugat dalam rekonvensi tidak ada kesepakatan untuk pengalihan kontrak (*over contract*) atau dikerjasamakan dengan pihak lain. Hal ini membuktikan adanya etika tidak baik dari tergugat dalam rekonvensi karena dengan akan melibatkan investor telah melanggar kesepakatan.

Bahwa setelah sekitar sebulan penggugat dalam rekonvensi menunggu pelunasan pembayaran ke tahap III tersebut, tidak ada penyelesaian dari tergugat dalam rekonvensi sehingga pada tanggal 3 Maret 2015 penggugat bersurat kepada tergugat dalam rekonvensi untuk membatalkan sewa menyewa tersebut dan bermaksud mengembalikan pembayaran uang sewa ke I dan ke II sebesar Rp600.000,00 (enam ratus juta rupiah) kepada tergugat dalam rekonvensi.

Surat pembatalan rencana sewa menyewa 3 Maret 2015 tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari tergugat dalam rekonvensi tidak bisa bertemu dengan tergugat dalam rekonvensi dan sulit menghubungi tergugat dalam rekonvensi karena tidak mengetahui alamat tergugat dalam rekonvensi. Oleh karenanya penggugat dalam rekonvensi terpaksa menggembok pintu toko milik penggugat rekonvensi dengan tujuan agar bertemu dengan tergugat dalam rekonvensi.

Perlindungan Hukum Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa dilakukannya wanprestasi oleh pihak penyewa tentu menimbulkan akibat hukum bagi dirinya. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap

suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum wanprestasi bagi pihak debitur dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

1. Debitur harus membayar ganti kerugian yang di derita oleh pihak yang menyewakan (Pasal 1243 KUH Perdata).
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata).
3. Debitur harus menerima pengalihan resiko sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
4. debitur wajib untuk memenuhi perikatan jika masih dimungkinkan atau pembatalan perikatan disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata).
5. debitur diwajibkan untuk membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan dan debitur dinyatakan bersalah.

Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat pengakhiran sepihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat ditempuh melalui proses penyelesaian sengketa, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku Pasal 147 sampai dengan Pasal 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut kamus hukum, sengketa adalah kondisi adanya perbedaan pendapat yang saling dipertahankan antar para pihak. Dalam keilmuan hukum perdata, sengketa dapat muncul akibat perbedaan pendapat mengenai suatu perjanjian maupun perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya. Perbedaan

pendapat mengenai suatu perjanjian biasanya terkait dengan isinya, pelaksanaannya, maupun penafsirannya.⁵⁸

Pencantuman klausul pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara dalam sebuah perjanjian dianggap melanggar Pasal 1266 KUHPerdara itu sendiri. Ketentuan dalam pasal tersebut dengan jelas menyatakan bahwa pembatalan perjanjian karena adanya wanprestasi harus dimintakan kepada hakim melalui putusan pengadilan. Sekalipun syarat batal mengenai wanprestasi tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim akan memberikan jangka waktu kepada pihak yang dianggap wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya, yaitu tidak boleh lebih dari satu bulan. Selain dengan menuntut pembatalan ke pengadilan, pihak yang merasa telah dirugikan akibat pihak lain yang wanprestasi dapat memilih untuk menuntut melanjutkan pemenuhan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan di awal atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi dan bunga, sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 1267 KUHPerdara. Akibat hukum pembatalan perjanjian secara sepihak dengan perjanjian batal demi hukum berbeda. Jika perjanjian batal demi hukum, akibatnya perjanjian batal dan dianggap tidak pernah terjadi, sehingga keadaan dikembalikan seperti semula, seperti sebelum perjanjian tersebut dilakukan. Sedangkan akibat pembatalan perjanjian secara sepihak tanpa melalui pengadilan, oleh para pihak dianggap batal namun tidak sah di mata hukum. Perjanjian tersebut akan tetap mengikat para pihak dan jika ada pihak ketiga, mereka tetap mendapatkan hak sebagai pihak ketiga sebagaimana mestinya.

⁵⁸ Pricillia, E., & Yustini, L. W. (2023). *Resiko pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak*. Marwah Hukum, 1(2), 37–40.

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi berpendapat bahwa setiap pembatalan perjanjian apapun alasannya dan pihak manapun yang mengajukan pembatalannya, tetap menjadi wewenang dari pengadilan. Maka dengan adanya ketentuan untuk mengharuskan pembatalan perjanjian melalui hakim ini merupakan salah satu untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak. Kedua, pembatalan perjanjian mengakibatkan dikembalikannya barang yang telah diberikan atau prestasi yang telah dilakukan, dikembalikan ke keadaan semula, seolah-olah perjanjian tidak pernah terjadi. Jika debitur telah melaksanakan prestasinya hingga mengorbankan banyak waktu dan usahanya, sedangkan kreditur hanya mengembalikan sebagian kecil dari apa yang telah dilakukannya. Ketiga, terkait ganti rugi karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Jika terjadi demikian, maka untuk menentukan besarnya penggantian biaya ganti kerugian yang wajar dan adil bagi para pihak, akan lebih baik jika diputuskan dengan campur tangan hakim sebagai pejabat yang berwenang, yang bersifat netral dan dapat memutus sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku.⁵⁹

Pendapat Yahya Harahap bahwa Pasal 1266 KUHPdata adalah aturan yang harus dilaksanakan sehingga sifatnya memaksa (*dwingend recht*). Seorang debitur dalam keadaan wanprestasi apabila ia telah lalai tidak memenuhi prestasi sebagaimana mestinya. Kelalaian tersebut oleh Pasal 1266 KUHPdata dipandang sebagai syarat yang dapat membatalkan perjanjian, bukan batal demi hukum melainkan harus dimintakan kepada hakim. Menurut beliau, jika akibat

⁵⁹ Aula, I. M., & Cahyono, A. B. (2023). *Pembatalan perjanjian secara sepihak akibat wanprestasi (Studi putusan-putusan pengadilan dan perbandingan di negara-negara civil law)* (Vol. 2, p. 6).

hukum terpenuhinya wanprestasi sebagai syarat batal mengakibatkan batal demi hukum, artinya berlaku surut, keadaan akan kembali seperti sebelum adanya perikatan (Pasal 1265 KUHPerdara), maka yang berakhir hanya hak perseorangannya saja, tidak dengan hak kebendaannya. Sehingga, benda-benda yang telah diserahkan kepada kreditur tidak ikut dikembalikan jika benda tersebut telah berpindah di tangan pihak ketiga. Dengan demikian, akibat hukum pembatalan perjanjian karena wanprestasi yang dibatalkan melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara), mempunyai akibat hukum sama dengan yang ditetapkan dalam Pasal 1265 KUHPerdara.⁶⁰

Dalam suatu Perjanjian Sewa menyewa atau Perjanjian yang lain akan menimbulkan perbuatan yang disebut Wanprestasi, adapun wujud dari Wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam (Subekti, 1987 : 16) :

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikannya, disanggupi akan dilakukannya
2. Melakukan apa yang tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁶¹

Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan “Doktrin Pemenuhan

⁶⁰ *Op.Cit.* Pricillia, E., & Cahyono, A. B. 5–6.

⁶¹ Irwan. (2023). *Analisis hukum terhadap pembatalan secara sepihak perjanjian sewa menyewa rumah* (Vol. 3, p. 394).

Prestasi Substansial” (Substansial Performance). Yang dimaksud dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna.⁶²

Wanprestasi atau lalai para pihak dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada pihak yang lalai, bahwa konsumen menghendaki pemenuhan prestasi oleh pihak penjual. Menurut undang-undang peringatan tersebut harus dinyatakan dalam bentuk tertulis, namun sekarang dilazimkan bahwa peringatan itu dapat dilakukan secara lisan asalkan cukup tegas menyatakan desakan agar segera memenuhi prestasinya terhadap perjanjian yang dibuat para pihak. Peringatan tersebut dapat dinyatakan pernyataan lalai.⁶³

Kepastian hukum bagi si penyewa, selain terdapat dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak, juga Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik, dapat dijadikan sebagai dasar atau rujukan dalam pembuatan perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian pada umumnya selalu mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat, dimana jika salah satu pihak tidak memenuhikewajibannya atau wanprestasi yang diakibatkan kesalahan atau

⁶² Paendong, K., & Taunamang, H. (2022). *Kajian yuridis wanprestasi dalam perikatan dan perjanjian ditinjau dari hukum perdata* (p. 5).

⁶³ Hasibuan, S., & Rahmania, N. (2020). *Tinjauan yuridis wanprestasi atas perjanjian jual beli online* (Vol. 9, p. 90).

karena suatu keadaan yang memaksa, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Kelalaian atau wanprestasi merupakan suatu pengingkaran terhadap pemenuhan suatu kewajiban oleh salah satu pihak yang telah disepakati dalam. Pembatalan perjanjian sebagai salah satu akibat hukum dari wanprestasi akan membawa para pihak kembali pada keadaan sebelumnya atau dianggap bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat. Syarat batalnya suatu perjanjian, meskipun tidak secara jelas dicantumkan, tidak dapat dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk menolaknya. Sekalipun timbulnya wanprestasi, tidak secara langsung, suatu perjanjian itu batal akan tetapi dilihat dari keadaan yang menyebabkannya apakah benar-benar disebabkan adanya unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian atau oleh sebab lain misalnya keadaan yang memaksa (*force majeure*). Untuk menyatakan bahwa seorang penyewa atau debitur wanprestasi harus diperingatkan atau diberikan somasi oleh yang menyewakan (kreditur) atau juru sita.

Pembatalan suatu perjanjian sekalipun secara tegas dinyatakan atau tidak baik oleh perjanjian maupun undang-undang. Pembatalannya dilakukan melalui gugatan ke pengadilan dan hakimlah yang memutuskan bahwa seorang debitur wanprestasi atau tidak dan apabila terbukti lalai didalam perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan.⁶⁴

Sejak dibuatnya suatu perjanjian sewa-menyewa, formulasi segala kehendak para pihak harus didasarkan pada itikad baik yang ditunjukkan dengan

⁶⁴ Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas itikad baik dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kantor. *Analogi Hukum*, 2, 224.

keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Itikad baik selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tentang kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan isi pasalnya yang menyatakan bahwa “Kontrak atau perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.⁶⁵

Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum menyatakan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah adanya suatu perbuatan. perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian (Pasal 1365 KUHPerdara).

Berdasarkan hal tersebut, akibat hukum perjanjian sewa-menyewa rumah apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi adalah yaitu pembatalan perjanjian, pembayaran ganti rugi, peralihan risiko, dan pembayaran ongkos perkara. Pembatalan suatu perjanjian sebagai akibat suatu wanprestasi, haruslah dengan persetujuan kedua belah pihak demi terlindunginya kepentingan para pihak, hal ini tampak dari ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara tentang pembatalan perjanjian bahwa perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup dengan itu. Pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.

⁶⁵ Innaka, A., Rusdiana, S., & Sularto. (2012). Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tentang kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan isi pasalnya yang menyatakan bahwa “Kontrak atau perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. *Mimbar Hukum*, 24, 24.

Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa, apakah pihak yang menyewakan atau pihak penyewa dapat melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan perjanjian dapat diajukan salah satu pihak yang merasa haknya tidak terpenuhi. Dengan kata lain, timbulnya wanprestasi dan akibat hukum wanprestasi dapat menimpa para pihak. Berbeda jika halnya suatu obyek perjanjian rusak atau musnah oleh karena suatu keadaan yang memaksa, dan terjadinya selama waktu sewa sehingga tidak dapat digunakan sesuai fungsinya yang semula. Oleh karenanya, pihak penyewa dapat meminta kembali sisa uang sewa dari sejak musnahnya obyek persewaan sampai akhir masa kontrak.

Akan tetapi pembatalan tidak dapat dilakukan secara sepihak. Apabila pembatalan secara sepihak maka tindakan tersebut masuk ke dalam perbuatan melawan hukum hal ini karena bertentangan dengan pasal 1338. Hal ini berkesesuaian dengan putusan Nomor 1051 K/PDT/2014 yang menyatakan bahwa membatalkan perjanjian secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum. Diperkuat putusan Mahkamah Agung Nomor 580 PK/Pdt/2015 yang pada intinya menyatakan penghentian perjanjian secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum dan pihak yang membatalkan perjanjian harus membayar kerugian yang dialami pihak lain.

C. Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Hak Atas Menurut Putusan Mahkamah Agung No. 2897 K/PDT/2016

Putusan Hakim adalah tindakan terakhir yang dilakukan hakim di dalam persidangan yang sifatnya final dan mengikat yang menentukan bersalah tidaknya seorang pelaku dalam perkara yang diajukan.⁶⁶

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian.⁶⁷

Pasal 1338 (1) KUH Perdata. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu“. Dari pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya.⁶⁸

Mengingat eksistensi pengadilan merupakan institusi penegak hukum bagi para pencari keadilan, sehingga problema-problema yang bersentuhan dengan paradigma peradilan tidak begitu saja dinafikan. Oleh karena itu, gugatan dan tanggapan masyarakat awam perlu dipaharni sebagai salah satu bentuk keprihatinan, sekaligus sebagai kecintaan terhadap lembaga peradilan terutama dengan adanya putusan-putusan kontroversial yang mengoyak rasa keadilan masyarakat.

⁶⁶ Abdi, Z., & Radjab, S. (2021). *Analisis putusan hakim tingkat kasasi terhadap kasus Baiq Nuril Maknun* (Vol. 3, p. 200).

⁶⁷ *Op.Cit.* Pricillia, E., & Yustini, L. W. halaman 37

⁶⁸ *Op.Cit.* Pricillia, E., & Yustini, L. W. halaman 38

Terjadinya perbedaan dalam memandang bobot keadilan dari pengadilan yang diberikan oleh seorang hakim, seyogianya dapat dipahami sebagai suatu kondisi yang biasa atau setidaknya merupakan hal yang wajar-wajar saja. Akan tetapi mengingat perbedaan itu muncul sebagai fenomena yang sangat kuat maka kajian-kajian kritis terhadap pemberian keadilan melalui proses pengadilan menjadi penting. Pada hakikatnya, pengadilan sebagai lambang keadilan, di dalam putusan-putusannya senantiasa mengandung muatan bahwa pengadilan akan memberikan keadilan kepada setiap warga masyarakat, terutama bagi para pencari keadilan (*justitiabeln*).⁶⁹ Di sini tidak menjadi persoalan, pranata apa yang menjadi dasar pendistribusian keadilan sebagai produk pengadilan, tetapi yang lebih penting adalah bahwa mereka sudah terlayani dengan baik dan telah diperlakukan dengan baik oleh aparat pengadilan dengan sebagaimana mestinya.

Ketika putusan pengadilan ditandai oleh sistem norma tertentu dan bekerjanya proses pengadilan digerakkan oleh aktor-aktor pengadilan yang mampu melihat hukum sebagai suatu yang ketat (*rigid*), akan menjadikan keadilan yang akan diberikan oleh pengadilan bersifat impersonalitas. Hakim sebagai aktor, sekaligus menjadi pelaksana inti yang secara fungsional melaksanakan kekuasaan kehakiman berkewajiban memahami ruang lingkup tugas, peranan serta kewajibannya sebagaimana diatur di dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemahaman dan penguasaan peranan, tugas, dan fungsi serta kewajiban hakim dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya secara profesional, akan

⁶⁹ Sitorus, O. A. B. R. (2022). *Tinjauan yuridis tindak pidana penambangan pasir yang dilakukan dengan sengaja sehingga menimbulkan kerusakan ekosistem (Studi Putusan No. 49/Pid.Sus/2020/PN.Snb)* (Skripsi, [Nama Universitas]).

memungkinkan menghasilkan putusan hakim yang mengandung unsur-unsur keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Putusan hakim yang demikian tersebut, akan mencerminkan rasa keadilan masyarakat, bilamana bersesuaian dengan nilai-nilai luhur yang terkandung di dalam sila-sila Pancasila sebagai wujud dan implementasi dalam melaksanakan kekuasaan kehakiman yang merdeka guna menegakkan hukum dan keadilan demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.⁷⁰

Pada dasarnya setiap putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan harus mewakili suara hati masyarakat pencari keadilan. Putusan hakim diperlukan guna memeriksa, menyelesaikan, memutus perkara yang diajukan ke pengadilan. Putusan tersebut jangan sampai memperkeruh masalah atau bahkan menimbulkan kontroversi bagi masyarakat ataupun praktisi hukum lainnya. Hal yang mungkin dapat menyebabkan kontroversi pada putusan hakim tersebut karena hakim kurang menguasai berbagai bidang ilmu pengetahuan yang saat ini berkembang pesat seiring perubahan zaman serta kurang telitinya hakim dalam memproses suatu perkara. Putusan hakim hakim yang baik mengandung beberapa unsur yakni:

1. Putusan hakim merupakan gambaran proses kehidupan sosial sebagai bagian dari kontrol sosial.
2. Putusan hakim merupakan penjelmaan dari hukum yang berlaku dan berguna bagi setiap individu, kelompok maupun negara.

⁷⁰ Margono. (2019). *Asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam putusan hakim*. Sinar Grafika, hlm. 1–2.

3. Putusan hakim merupakan keseimbangan antara ketentuan hukum dengan kenyataan yang ada di lapangan.
4. Putusan hakim merupakan gambaran kesadaran yang ideal antara hukum dan perubahan sosial.
5. Putusan hakim harus memberikan manfaat bagi setiap orang yang berperkara.
6. Putusan hakim semestinya tidak menimbulkan konflik baru bagi para pihak berperkara dan masyarakat.

Putusan hakim merupakan produk dari proses persidangan di pengadilan. Sementara pengadilan merupakan tempat terakhir bagi pelarian para pencari keadilan, sehingga putusan hakim sudah sepatutnya dapat memenuhi tuntutan para pencari keadilan. Terhadap hal tersebut hakim dalam memutuskan perkaranya harus mencerminkan tiga unsur yakni keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan.⁷¹

Putusan hakim yang mencerminkan keadilan memang tidak mudah untuk dicarikan tolok ukur bagi pihak-pihak yang bersengketa. Karena adil bagi satu pihak belum tentu adil bagi pihak yang lain. Tugas hakim adalah menegakkan keadilan sesuai dengan irah-irah yang dibuat pada kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁷² Keadilan yang dimaksudkan dalam putusan hakim adalah yang tidak memihak terhadap salah satu pihak perkara, mengakui adanya persamaan hak dan kewajiban kedua belah

⁷¹ Atiqah, D. (2019). *Peran hakim dalam mewujudkan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan putusan*. Diakses dari <https://portal.pa-purwodadi.go.id/publikasi-transparansi-peradilan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>

⁷² Amellia, R. D., & Mahardhika, V. (2024). Analisis yuridis terhadap tindak pidana penelantaran anak yang dilakukan oleh orang tua (Studi Putusan Nomor 45/Pid.Sus/2020/PN.Psb). *Jurnal Hukum, Vol. 11*, hlm. 227.

pihak. Dalam menjatuhkan putusan, hakim harus sesuai dengan peraturan yang ada sehingga putusan tersebut dapat sesuai dengan keadilan yang diinginkan oleh masyarakat. Pihak yang menang dapat menuntut atau mendapatkan apa yang menjadi haknya dan pihak yang kalah harus memenuhi apa yang menjadi kewajibannya. Dalam rangka menegakkan keadilan, putusan hakim di pengadilan harus sesuai dengan tujuan sejatinya yaitu memberikan kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara di pengadilan. Nilai keadilan juga bisa diperoleh ketika proses penyelesaian perkara dilakukan secara cepat, sederhana, biaya ringan karena menunda-nunda penyelesaian perkara juga merupakan suatu bentuk ketidakadilan.

Putusan hakim yang mencerminkan kepastian hukum tentunya dalam proses penyelesaian perkara dalam persidangan memiliki peran untuk menemukan hukum yang tepat. Hakim dalam menjatuhkan putusan tidak hanya mengacu pada undang-undang saja, sebab kemungkinan undang-undang tidak mengatur secara jelas, sehingga hakim dituntut untuk dapat menggali nilai-nilai hukum seperti hukum adat dan hukum tidak tertulis yang hidup dalam masyarakat. Dalam hal tersebut hakim wajib menggali dan merumuskannya dalam suatu putusan. Putusan hakim tersebut merupakan bagian dari proses penegakkan hukum yang memiliki salah satu tujuan yakni kebenaran hukum atau terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan produk penegak hukum yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara *yuridis* dari hasil proses penyelesaian perkara dalam persidangan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim

dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan lain yang dijadikan dasar putusan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini dikarenakan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap bukan lagi pendapat hakim itu sendiri melainkan merupakan pendapat dari institusi pengadilan yang akan menjadi acuan bagi masyarakat.

Putusan hakim yang mencerminkan kemanfaatan adalah ketika hakim tidak saja menerapkan hukum secara tekstual, akan tetapi putusan tersebut dapat dieksekusi secara nyata sehingga memberikan kemanfaatan bagi kepentingan pihak-pihak yang berperkara dan kemanfaatan bagi masyarakat pada umumnya.⁷³ Putusan yang dikeluarkan hakim merupakan hukum yang mana harus memelihara keseimbangan dalam masyarakat, agar masyarakat kembali memiliki kepercayaan kepada aparat penegak hukum secara utuh. Hakim dalam pertimbangan hukumnya dengan nalar yang baik dapat memutus suatu perkara dengan menempatkan putusan kapan berada lebih dekat dengan keadilan dan kapan lebih dekat dengan kepastian hukum. Pada dasarnya asas kemanfaatan bertempat di antara keadilan dan kepastian hukum, dimana hakim lebih menilai kepada tujuan atau kegunaan dari hukum itu pada kepentingan masyarakat. Penekanan asas kemanfaatan lebih cenderung bernuansa ekonomi. Dasar pemikirannya bahwa hukum adalah untuk

⁷³ Widodo, A. P. W., Ardiansah, & Fahmi, S. (2022). Penegakan hukum terhadap pemalsu identitas dokter dalam perspektif keadilan. *Law, Development & Justice Review*, Vol. 5, hlm. 101.

masyarakat atau orang banyak, oleh karena itu tujuan hidup harus berguna untuk manusia.⁷⁴

Putusan sendiri memiliki definisi, yaitu suatu keputusan dari pengadilan dalam perkara gugatan yang didasarkan atas suatu sengketa atau didasarkan pula dari perselisihan. Sehingga melihat definisi tersebut maka putusan ini merupakan produk dari Pengadilan yang masyhur dengan sebutan *Jurisdictiosa Contentiosa*. Hal tersebut karena adanya kedua belah pihak yang sedang berlawanan dalam suatu perkara. Dua belah pihak tersebut adalah penggugat dan tergugat.¹⁵ Putusan hakim adalah saat hakim itu sendiri memberikan suatu pernyataan, yang mana hakim mempunyai kedudukan atau sedang menjabat sebagai pejabat negara. Sehingga hakim tersebut jelas mempunyai suatu kewenangan untuk memberi putusan terhadap suatu perkara yang ada dalam persidangan. Adapun suatu putusan dapat dipergunakan dalam hal mengakhirkan suatu perkara atau suatu sengketa. Dimana kedua belah pihak yang sedang dalam perkara atau sengketa.⁷⁵

Putusan yang dijatuhkan oleh Mahkamah Agung berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Dila Sarinada, tersebut harus di tolak. Yang dimana hasil dari

⁷⁴Atiqah, D. (2019). *Peran hakim dalam mewujudkan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan putusan*. Diakses dari <https://portal.pa-purwodadi.go.id/publikasi-transparansi-peradilan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>

⁷⁵Maulidya, G. Z., Rahmawati, S. N., Rahmawati, V., & Mardany, A. F. (2023). *Ratio decidendi putusan, jenis-jenis putusan dan upaya hukum terhadap putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap ditinjau dari perspektif hukum acara pidana di Indonesia*. Jurnal hukum, 3(1), 216.

persidangan pihak penggugat hanya dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai keabsahaan kesepakatan sewa menyewa atas sebidang tanah sertifikat hal milik Nomor 7509, surat ukur Nomor 381/1999 tanggal 11 Mei 1999 luas 2.140M² atas nama I Nyoman Repeg Adnyana,B.A., dan bangunan berupa toko di atasnya yang dilakukan antara penggugat dan tergugat adalah sah dan berlaku sampai tanggal 31 Januari 2015.

Mahkamah Agung merupakan badan kekuasaan kehakiman tertinggi yang fungsi utamanya ialah memutuskan hukum pada tingkat kasasi. Hal tersebut tercantum di dalam Pasal 24A ayat (1) UUD 1945, Pasal 20 ayat (2) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta Pasal 28 hingga Pasal 30 UU No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan UU No. 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung. Sebagai pengadilan negara tertinggi, putusan Mahkamah Agung adalah putusan yang berkekuatan hukum tetap, artinya tidak ada lagi pengadilan lain yang dapat meninjau dan mempertimbangkannya kembali. Memeriksa dan memutuskan pada tingkat kasasi dilakukan atas putusan atau penetapan pengadilan tingkat banding atau tingkat akhir dari semua lingkungan badan kekuasaan kehakiman (peradilan umum, peradilan agama, peradilan tata usaha negara, dan peradilan militer).

Tugas utama peradilan kasasi adalah menilai kebenaran putusan pengadilan dalam menerapkan peraturan-peraturan hukum tertulis. Jika dipandang tidak sesuai maka peradilan kasasi dapat membatalkan putusan pengadilan tersebut. Pengadilan tingkat kasasi tidak melakukan pemeriksaan atas pokok atau materi perkara, melainkan hanya memeriksa apakah badan peradilan tingkat lebih rendah

secara tepat atau keliru atau salah menerapkan ketentuan hukum dalam suatu perkara yang diputus. Di satu sisi, peranan Mahkamah Agung dalam memeriksa dan memutus perkara pada tingkat kasasi banyak melahirkan putusan-putusan yang kemudian menjadi yurisprudensi. Secara kuantitas maupun kualitas, keberadaan yurisprudensi menunjukkan peranan Mahkamah Agung yang cukup efektif. Namun, disisi lain perkara kasasi begitu banyak jumlahnya bahkan akhir-akhir ini terjadi “penumpukan tunggakan perkara kasasi” di Mahkamah Agung. Akibatnya, perbandingan jumlah perkara kasasi yang diajukan tidak sebanding dengan jumlah Hakim Agung yang akan menanganinya. Dalam konteks ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung kurang berperan.

Fungsi memeriksa dan memutuskan perkara kasasi ini merupakan implementasi dari kekuasaan kehakiman pada umumnya, yaitu mempertahankan hukum dengan tujuan memelihara ketertiban dan menegakkan keadilan yang menjadi dambaan bagi warga negara. Mahkamah Agung bertugas untuk membina agar terdapat keseragaman dalam penetapan hukum dan menjaga agar hukum diterapkan secara tegas, tepat, dan benar. Dalam hal ini, Mahkamah Agung berperan memberikan perlindungan hukum dan keadilan bagi setiap warga negara tanpa terkecuali. Hal ini sesuai dengan amanat UUD 1945, Pasal 7 ayat (1) dan selaras pula dengan “prinsip equality before the law”.⁷⁶

Perkara sewa menyewa tanah ini, berdasarkan putusan Mahkamah Agung No 2897 K/PDT/2016 dalam rekonvensi menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri tanpa memberikan pertimbangan hukum

⁷⁶ Naibaho, R., & Hasibuan, I. J. M. (2021). *Peranan Mahkamah Agung dalam penegakan hukum dan keadilan melalui kekuasaan kehakiman*. Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen, 2(2), 210.

tersendiri, padahal seharusnya menilai ulang fakta dan hukum secara mandiri. Putusan yang hanya menguatkan tanpa alasan objektif bertentangan dengan prinsip hukum peradilan dan seharusnya dibatalkan.

Bukti-bukti menunjukkan adanya kesepakatan sewa 30 tahun, tetapi *Judex Facti* keliru menilai bahwa pembayaran yang dilakukan hanya untuk sewa reguler. *Judex Facti* menyatakan Pemohon Kasasi lalai, padahal keterlambatan pembayaran terjadi karena Termohon Kasasi mengabaikan prosedur notaris. Termohon Kasasi membatalkan perjanjian secara sepihak, yang menyebabkan kerugian bagi Pemohon Kasasi dan bertentangan dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Pemohon Kasasi berhak melanjutkan sewa sesuai kesepakatan dan membayar sisa Rp6.752.400.000,00, sehingga putusan yang menyatakan sewa berakhir pada 31 Januari 2015 harus dibatalkan.

Pengadilan Negeri tidak mempertimbangkan fakta bahwa Termohon Kasasi tetap menerima pembayaran sewa tanpa protes sebelumnya. Pengadilan seharusnya mempertimbangkan prinsip itikad baik dalam kontrak, di mana Pemohon Kasasi telah berusaha memenuhi kewajibannya. Kesepakatan sewa mencantumkan opsi perpanjangan, tetapi pengadilan mengabaikan klausul ini tanpa pertimbangan yang cukup. Keputusan sepihak Termohon Kasasi untuk mengakhiri sewa tanpa peringatan atau musyawarah bertentangan dengan asas kepastian hukum.

Putusan *Judex Facti* cenderung berpihak kepada Termohon Kasasi tanpa menggali bukti dan fakta yang menguntungkan Pemohon Kasasi. Pembayaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi mencerminkan niat untuk memenuhi

kewajiban, tetapi pengadilan salah menafsirkan sebagai pembayaran tanpa perjanjian yang sah.

Tindakan termohon kasasi yang tetap menerima pembayaran selama bertahun-tahun menunjukkan pengakuan terhadap perjanjian sewa, sehingga penghentian secara mendadak tidak sah. Keputusan pengadilan yang mengesampingkan keberatan Pemohon Kasasi terhadap pemutusan sewa menunjukkan kurangnya keseimbangan dalam menilai hak dan kewajiban para pihak. Hakim seharusnya mempertimbangkan dokumen dan kesaksian secara lebih mendalam, bukan hanya mengacu pada putusan sebelumnya tanpa analisis lebih lanjut.

Tetapi putusan mahkamah agung dalam rekonvensi bertolak belakang yang dimana menyatakan bahwa dalam putusan kasasi ini, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, Dila Sarinada, dan menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar).

Dengan pokok perkara ini berawal dari sengketa perjanjian sewa-menyewa sebidang tanah dan bangunan toko yang berlokasi di Kuta, Bali. Pemohon Kasasi (Tergugat Rekonvensi) dan Termohon Kasasi (Penggugat Rekonvensi) sebelumnya telah membuat kesepakatan sewa-menyewa selama 30 tahun, dengan pembayaran dilakukan secara bertahap. Pemohon Kasasi telah membayar uang muka sebesar Rp600.000.000,00 dalam dua tahap, namun gagal membayar tahap ketiga pada tanggal yang disepakati, yaitu 31 Januari 2015.

Putusan *judex facti* pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat Rekonvensi) telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran tahap ketiga sebagaimana tercantum dalam bukti P-6/T-6. Akibatnya, pengadilan menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa tersebut batal sejak 31 Januari 2015 dan menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp183.810.000,00 kepada Termohon Kasasi. Putusan ini kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar. Alasan kasasi menyatakan bahwa/ pemohon kasasi mengajukan kasasi dengan alasan bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, terutama dalam hukum pembuktian. Beberapa poin utama dalam memori kasasi antara lain:

- a. Pemohon Kasasi mengklaim bahwa keterlambatan pembayaran tahap ketiga bukan karena kesengajaan, tetapi sudah dikomunikasikan sebelumnya dengan Termohon Kasasi, yang semula memberikan izin untuk menunda pembayaran.
- b. Termohon Kasasi dinilai telah membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa memberikan kesempatan kepada Pemohon Kasasi untuk melunasi pembayaran sesuai kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya.
- c. Pemohon Kasasi berpendapat bahwa Termohon Kasasi justru yang wanprestasi karena tidak bersedia menerima pembayaran tahap ketiga serta tidak menyerahkan dokumen asli sertifikat hak milik kepada notaris, yang menjadi syarat sah nya perjanjian sewa-menyewa.

- d. *Judex Facti* dianggap tidak cermat dalam menilai bukti-bukti, seperti bukti P.7, P.8, P.9, P.10 dan T.9, T.10, T.11, yang menurut Pemohon Kasasi menunjukkan bahwa Termohon Kasasi telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu.
- e. Pemohon Kasasi menolak penghitungan ganti rugi sebesar Rp183.810.000,00, yang didasarkan pada anggapan bahwa perjanjian sewa tetap berjalan hingga Oktober 2015, padahal dalam pertimbangan lain *Judex Facti* menyatakan bahwa perjanjian telah batal sejak Januari 2015, yang dinilai kontradiktif.

Pertimbangan dari Mahkamah Agung dalam putusan kasasinya menolak seluruh dalil Pemohon Kasasi dengan alasan:

- a. *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan.
- b. Dari hasil pemeriksaan, terbukti bahwa perjanjian sewa-menyewa hanya berlaku hingga 31 Januari 2015 karena adanya wanprestasi dari Pemohon Kasasi dalam pembayaran tahap ketiga.
- c. Mahkamah Agung tidak dapat mempertimbangkan keberatan yang berkaitan dengan penilaian hasil pembuktian, karena ranah kasasi hanya berwenang menilai kesalahan penerapan hukum, bukan penilaian ulang terhadap fakta yang sudah dipertimbangkan oleh pengadilan tingkat pertama dan banding.

- d. Pemohon Kasasi tetap dianggap sebagai pihak yang wanprestasi dan harus menanggung konsekuensi hukum dari keterlambatan pembayaran, termasuk pembayaran ganti rugi yang telah ditetapkan oleh *Judex Facti*.

Berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Mahkamah Agung memutuskan:

- a. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, Dila Sarinada.
- b. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00.

Putusan ini menunjukkan bahwa dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa, keterlambatan pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian dapat dianggap sebagai wanprestasi. Selain itu, dalam kasasi, Mahkamah Agung hanya berwenang menilai penerapan hukum, bukan melakukan penilaian ulang terhadap fakta yang sudah diperiksa oleh pengadilan tingkat pertama dan banding. Dengan demikian, permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi ditolak, dan putusan *Judex Facti* tetap berlaku. Hakim dalam putusannya tidak menyatakan bahwa pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh tergugat masuk dalam golongan perbuatan melawan hukum

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kepastian hukum sewa menyewa hak atas tanah yaitu, sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 s.d. Pasal 1600 KUHPerdota. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, ketika 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, dan kemudian sebagaimana diatur di dalam pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) .
2. Akibat hukum pembatalan perjanjian sewa menyewa hak atas tanah secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum, karena bertentangan dengan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat di tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak sehingga pihak yang membatalkan perjanjian harus membayar kerugian bagi pihak lain.
3. Putusan hakim terhadap pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa hak atas menurut putusan No. 2897 K/PDT/2016, tidak termasuk perbuatan melawan hukum karena adanya wanprestasi dalam hal keterlambatan pembayaran yang telah di sepakati dapat di jadikan dasar oleh pihak yang merasa di rugikan untuk membatalkan sepihak perjanjian sewa menyewa hak atas tanah bahwa hakim memperbolehkan putusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak hakim ini menunjukkan bahwa

dalam sengketa perjanjian sewa menyewa, keterlambatan pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian dapat dianggap sebagai wanprestasi. Selain itu, dalam kasasi, Mahkamah Agung hanya berwenang menilai penerapan hukum, bukan melakukan penilaian ulang terhadap fakta yang sudah diperiksa oleh pengadilan tingkat pertama dan banding. Dengan demikian, permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi ditolak, dan putusan *Judex Facti* tetap berlaku. Adapun pemohon Kasasi tetap dianggap sebagai pihak yang wanprestasi dan harus menanggung konsekuensi hukum dari keterlambatan pembayaran, termasuk pembayaran ganti rugi yang telah ditetapkan oleh *Judex Facti*.

B. Saran

1. Kepastian hukum sewa menyewa hak atas tanah yaitu, disarankan agar setiap perjanjian sewa menyewa hak atas tanah dibuat secara tertulis dan, bila memungkinkan, dalam bentuk akta notariil serta dicatatkan di Kantor Pertanahan (BPN). Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, mencegah sengketa di kemudian hari, serta agar perjanjian tersebut dapat dijadikan bukti kuat apabila terjadi masalah hukum. Pencatatan juga memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga.
2. Akibat hukum pembatalan perjanjian secara sepihak yaitu, diharapkan para pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa hendaknya menyusun perjanjian secara tertulis dengan klausul yang jelas, terutama menyangkut hak dan kewajiban, serta ketentuan mengenai pemutusan

atau pembatalan perjanjian. Hal ini untuk menghindari tindakan sepihak yang berpotensi menimbulkan wanprestasi dan kerugian.

3. Putusan hakim terhadap pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa hak atas menurut putusan No. 2897 K/PDT/2016 yaitu, diharapkan hakim wajib dalam memutus perkara perjanjian sewa menyewa hendaknya tetap berpegang pada prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik, serta mempertimbangkan secara proporsional antara hak pemilik tanah dan hak penyewa agar putusan yang dijatuhkan mencerminkan keseimbangan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Dananjaya, P. B., dkk. (2024). *Hukum perancangan kontrak*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Eka, N. A. M., & Hadita, C. (2021). *Penelitian Hukum*. Malang: Setara Press.
- Faisal, Z., Zainuddin, & dkk. (2023). *Pedoman penulisan dan penyelesaian tugas akhir mahasiswa*. Medan: CV Pustaka Prima.
- Fajar, M. (2017). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fari, T. N. Q., Sanusi, & Rakhmatullah, B. R. (2024). *Akibat Hukum Acta Van Dading sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Pekalongan.
- hukum terhadap tindakan phishing di media sosial*. Penerbit NEM.
- Margono. (2019). *Asas keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum dalam putusan hakim*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Munawaroh, N., & Nurhayati, Y. (2020). *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: Nusa Media.
- Permadi, I., dkk. (2023). *Hukum Agraria Kontemporer: Relasinya dengan Pembangunan Ekonomi di Indonesia*. Malang: CV Pustaka Peradaban.
- Ramlan, T. E., & Perdana, S. (2023). *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: Umsu Press.
- Sihombing, B. F. (2021). *Konvensi Hak atas Tanah Barat*. Jakarta: Kencana Prenadamedia.

B. Jurnal

- Abdi, Z., & Radjab, S. (2021). Analisis putusan hakim Baiq Nuril. *Jurnal*, 3, hlm. 200.
- Aji, M. N. N., dkk. (2024). Penerapan asas itikad baik. *Jurnal*, 7, hlm. 12.

- Al Hafiz, M., dkk. (2022). Tinjauan yuridis perjanjian sewa tanah bengkok. *Jurnal*, 11, hlm. 2.
- Amanda, A. G. (2024). Wanprestasi dalam perjanjian kerja sama. *Jatijajar Law Review*, 3, hlm. 11–12.
- Amellia, R. D., & Mahardhika, V. (2024). Penelantaran anak oleh orang tua. *Jurnal Hukum*, 11, hlm. 227.
- Ardiansyah, R., dkk. (2023). Tinjauan yuridis perbuatan melawan hukum. *Pancasakti Law Journal (PLI)*, 1(2), 267–278.
- Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis aspek hukum perjanjian sewa menyewa. *Jurnal*, 4, hlm. 2–5.
- Bangun, J. A. C. (2022). *Pelaksanaan sewa tanah non pertanian hak milik untuk usaha coffee shop di Kabupaten Sleman* (Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta).
- Cintyara, M. (2023). Akibat hukum wanprestasi. *Jurnal Wajah Hukum*, 7(1), 70.
- Erliani, L. (2022). Jangka waktu sewa-menyewa dalam KUHPPerdata. *Hukum Ekonomi Syariah*, 2, 69.
- Gayo, M. F., & Sugiyono, H. (2021). Penerapan asas pacta sunt servanda dalam perjanjian sewa menyewa ruang usaha. *Jurnal Hukum*, hlm. 246.
- Ginting, L., & Eddy, T. (2024). Juridical analysis of border area land. *Jurnal*, 23, hlm. 7.
- Halilah, S., & Arif, M. F. (2021). Asas kepastian hukum menurut para ahli. *Hukum Tata Negara*, 4, 60.
- Hanifah, I. (2020). Kebijakan perlindungan hukum bagi pekerja rumah tangga. *Legislasi Indonesia*, 17, 205.
- Hidayati, N., dkk. (2024). Analisis dampak wanprestasi. *Jurnal*, 3, hlm. 5.
- Innaka, A., dkk. (2012). Pasal 1338 KUHPPerdata tentang itikad baik. *Mimbar Hukum*, 24, hlm. 24.
- Is, M. S., dkk. (2024). *Hukum Perdata*, hlm. 198–199.
- Ismail, N. (2021). Arah politik hukum pertanahan. *Jurnal Recht Vinding*, 1(1), 33.
- Juventia, D., & Lie, G. (2024). Akibat hukum wanprestasi dalam sewa menyewa. *Jurnal*, 2, 1144.
- Kencana, D. E. S., dkk. (2024). Hukum pertanahan: Problematika kebijakan lahan sawah. *Jurnal*, hlm. 12.
- Maulidya, G. Z., dkk. (2023). Ratio decidendi dan upaya hukum. *Jurnal Hukum*, 3(1), hlm. 216.
- Milaul, A. I., & Cahyono, A. B. (2023). Pembatalan perjanjian secara sepihak. *Lex Patrimonium*, 2(2), November.
- Mulia, M. S. (2022). Perlindungan hukum terhadap penyewa akibat pembatalan sepihak. *Jurnal*, 4(1), 15–16.
- Naibaho, R., & Hasibuan, I. J. M. (2021). Peranan Mahkamah Agung. *Jurnal Magister Hukum*, 2(2), hlm. 210.
- Prasetyo, S. B. (2023). *Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Komalan* (Skripsi, Universitas Sultan Agung), hlm. 5.
- Pratiwi, R. N., & Najicha, F. U. (2023). Mengenal macam-macam hak atas tanah di Indonesia. *Jurnal*, hlm. 4–8.

- Pricillia, E., & Yustini, L. W. (2023). Resiko pembatalan perjanjian sewa-menyewa. *Marwah Hukum*, 1(2), 37–40.
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran tanah dan kepastian hukum. *Jurnal*, 2, hlm. 37.
- Riski Pardinata Berutu, dkk. (2023). Analisis kepastian hukum putusan MK No. 91/PUU-XVIII/2020. *Jurnal Hukum*, 6(2), 11.
- Sameth, J., Tjoanda, M., & Fataruba, S. (2023). Sewa menyewa tanah warisan tanpa izin ahli waris. *Patimura Law Study Review*, 1, 42.
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020). Wanprestasi dan akibatnya. *Mitra Manajemen*, hlm. 53.
- Sirait, M. D., dkk. (2020). Asas itikad baik. *Analogi Hukum*, 2, hlm. 224.
- Sitorus, O. A. B. R. (2022). *Tinjauan yuridis tindak pidana penambangan pasir* (Skripsi, [Nama Universitas]).
- Widodo, A. P. W., dkk. (2022). Pemalsuan identitas dokter. *Law, Development & Justice Review*, 5, hlm. 101.

C. Internet

- Atiqah, D. (2019). *Peran hakim dalam mewujudkan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan putusan*. <https://portal.papurwodadi.go.id/publikasi-transparansi-peradilan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>
- Harrys, R. “Hak-hak atas tanah.” <https://rifqiharrys.wordpress.com/tag/hak-atas-tanah/>. Diakses 19 Desember 2024, pukul 00.20.
- Kamus Hukum Online. “Akibat hukum.” <https://kamushukum.web.id/artikata/akibathukum>. Diakses 18 Desember 2024.
- Munawaroh, N. (2024, Januari 26). *Perbuatan hukum, bukan perbuatan hukum, dan akibat hukum*. Hukum Online. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbuatan-hukum-1t5ceb4f8ac313>. Diakses 24 Maret 2024.
- Yubaidi, R. S. (2024, Juli 13). *Pencatatan perjanjian sewa tanah: Langkah penting untuk kepastian hukum*. Literasi Hukum. <https://literasihukum.com/pencatatan-perjanjian-sewa-tanah/>