

# KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA YANG TIDAK MENCANTUMKAN HARGA SEWA

I Gede Yudi Arsawan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
e-mail: [yudiarsawan27@gmail.com](mailto:yudiarsawan27@gmail.com)

I Gede Yusa, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [gedeyusa345@gmail.com](mailto:gedeyusa345@gmail.com)

doi : <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i07.p14>

## ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui keabsahan perjanjian sewa menyewa yang tidak mencantumkan harga sewa berdasarkan kasus Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY, yang dimana dalam kasus tersebut terdapat perjanjian sewa menyewa yang tidak mencantumkan harga sewa. Metode penelitian ini adalah hukum normatif yang bertujuan untuk merumuskan dan menemukan argumentasi hukum melalui analisis permasalahan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menemukan bahwa pencantuman harga sewa dalam perjanjian sewa menyewa bersifat mutlak dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan apabila harga sewa tidak dicantumkan maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Kemudian, terhadap pihak yang menguasai objek sewa yang didasarkan oleh perjanjian yang batal demi hukum akan berkedudukan sebagai orang yang melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata sehingga dibebankan tanggung jawab untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan.

**Kata Kunci:** Perjanjian Sewa Menyewa, Perbuatan Melawan Hukum, Batal Demi Hukum

## ABSTRACT

*The purpose of the study was to determine the validity of the lease agreement which did not include the rental price based on the case of Decision Number 300/PDT/2020/PT SBY, wherein that case there is a lease agreement that does not rent out the rental price. This research method is normative law which aims to formulate and find legal arguments thorough problem analysis. The approach used is a legal approach and a conceptual approach. The results of this study found that the inclusion of the rental price in the rental agreement is absolutely carried out in accordance with the provisions of Article 1320 *jo.* Article 1548 of the Civil Code (KUHPerdata), and if the rental price is not stated, the agreement becomes null and void. Then the party who controls the object of the lease which is based on an agreement that is null and void will be in the position of a person who commits an unlawful act as referred to in Article 1365 of the Civil Code so that he is charged with the responsibility to compensate for the losses suffered by the injured party.*

**Keywords:** Lease Agreement, Unlawful Act, Null and Void

## I. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Masyarakat dalam menjalankan kehidupan sehari-hari selalu membutuhkan tanah dan/atau bangunan untuk menunjang kegiatannya sehari-hari. Bagi mereka yang memiliki keinginan untuk menguasai tanah dan/atau bangunan untuk jangka waktu yang tidak terbatas maka dapat memperolehnya melalui kegiatan jual beli,

sedangkan apabila hanya diperlukan untuk jangka waktu sementara maka dapat diperoleh melalui sewa menyewa.

Sewa menyewa merupakan kegiatan dimana pihak yang satu sepakat untuk menyerahkan suatu benda untuk dipakai dalam jangka waktu tertentu, dan pihak lainnya sepakat untuk memberikan bayaran sebagaimana telah disepakati untuk menggunakan benda tersebut.<sup>1</sup> Sewa menyewa merupakan kegiatan yang lazim dilakukan untuk dapat menguasai tanah/atau bangunan yang bukan milik sendiri karena dengan sewa menyewa modal yang dibutuhkan lebih kecil dibandingkan apabila langsung menguasai tanah/atau bangunan dengan cara peralihan hak seperti jual beli.

Demi memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang bermaksud mengadakan kegiatan sewa menyewa maka pihak yang berniat untuk membuat kesepakatan harus menuangkan kesepakatannya dalam bentuk perjanjian. Perjanjian tersebut dapat berupa lisan atau tulisan. Perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tulisan diantaranya diatur dalam Pasal 1570 dan Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun perjanjian sewa menyewa secara tertulis dapat memberikan jaminan kepastian hukum lebih baik karena ketika terjadi permasalahan maka perjanjian tertulis tersebut dapat dijadikan alat bukti karena dalam KUHPerdata maka alat-alat bukti terdiri dari: bukti tertulis, bukti melalui saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, sumpah, dan pengakuan.<sup>2</sup>

Kegiatan sewa menyewa yang dituangkan dalam bentuk perjanjian juga harus dibuat dengan memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian menjadi sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Karena apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi atau dilanggar maka dapat terjadi kebatalan terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut. Kebatalan suatu perjanjian dibagi menjadi perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan/atau perjanjian menjadi batal demi hukum, apabila tidak memenuhi unsur subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan, dan jika perjanjian tidak memenuhi unsur objektif maka akibatnya adalah batal demi hukum.<sup>3</sup>

Seperti misalnya dalam kasus Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY, terdapat kebatalan suatu perjanjian sewa menyewa akibat adanya syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi. Dalam kasus tersebut terdapat pihak pembanding semula Tergugat yaitu AF, dan Terbanding semula Penggugat yaitu IM, SB, HA, dan KK. Sebelumnya pada tingkat pertama kasus tersebut telah diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 213/Pdt.G/2019/PN.Byw, namun karena Tergugat AF merasa tidak puas maka AF mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya.

Dalam duduk perkara diuraikan bahwa para penggugat selaku ahli waris Alm. K pada mulanya mengajukan gugatan terhadap sebidang tanah milik Alm. K yang disewakan kepada Tergugat AF, dengan maksud tanah tersebut ingin diurus untuk dibagikan kepada para ahli waris yang berhak. Sebelumnya, kesepakatan sewa

---

<sup>1</sup>A. A. Pradnyaswari, "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (*Rent A Car*)," *Jurnal Advokasi Universitas Mahasaraswati*, (2014): 119 - 130.

<sup>2</sup>Avina Rismadewi dan Anak Agung Sri Utari, "Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan," *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 3, No. 3 (2015): 1-5.

<sup>3</sup>Nanin Koeswidi Astuti, "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum," *Jurnal Hukum Tora*, Vol. 2, No. 1 (2016): 279 - 286.

menyewa antara Alm. K dan AF dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan namun dalam perjanjian tersebut tidak diuraikan mengenai besarnya harga sewa.

Oleh karena tidak dicantumkan harga sewa, Majelis Hakim pada tingkat pertama berpendapat bahwa terjadi pelanggaran terhadap syarat sahnya perjanjian khususnya mengenai syarat objektif. Kemudian Majelis Hakim pada tingkat pertama menjatuhkan putusan yang pada intinya menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa antara Alm. K dengan Tergugat AF adalah batal demi hukum. Tergugat kemudian mengajukan banding, yang selanjutnya diputuskan oleh Majelis Hakim tingkat banding dengan putusan yang memperkuat putusan pada tingkat pertama.

Perjanjian sewa menyewa yang tidak mencantumkan harga sewa mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum terhadap jumlah prestasi yang harus diterima oleh kreditur selaku pemberi sewa maupun sebaliknya terhadap debitur selaku penyewa, dan terdapat kesan tidak adanya jaminan untuk pemenuhan kontra-prestasi, sehingga penelitian ini menarik dilakukan untuk mengetahui keabsahan dari suatu perjanjian sewa menyewa tanpa harga sewa.

### 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum perjanjian sewa menyewa yang tidak mencantumkan harga sewa berdasarkan Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY?
2. Bagaimana kedudukan penyewa yang menguasai objek sewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang batal demi hukum berdasarkan Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY?

### 1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk menganalisis akibat hukum suatu perjanjian sewa menyewa yang tidak mencantumkan harga sewa yang merupakan bentuk pelanggaran terhadap salah satu syarat sahnya perjanjian.
2. Untuk mengidentifikasi kedudukan penyewa yang menguasai objek sewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang batal demi hukum berdasarkan Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY, guna memberikan informasi dan menambah pengetahuan hukum.

## 2. Metode Penelitian

Dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk merumuskan dan menemukan argumentasi hukum melalui analisis permasalahan. Dengan menggunakan metode tersebut maka penelitian dilakukan dengan cara hanya meneliti bahan kepustakaan dan/atau data yang dikategorikan sekunder.<sup>4</sup> Pendekatan penelitian dilakukan dengan cara pendekatan terhadap undang-undang dan pendekatan secara konseptual. Adapun yang menjadi sumber bahan hukum yaitu diantaranya bahan hukum primer yang terdiri dari Asas dan Norma Hukum, bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku-buku hukum dan jurnal-jurnal hukum dan bahan hukum tersier sebagai penunjang.<sup>5</sup> Teknik pengumpulan data dilakukan utamanya dengan studi dokumen, sebab pembuktian asumsi dasar penelitian ini berdasarkan pada norma-norma hukum

---

<sup>4</sup>Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Pamulang, Unpam Press, 2018), 56.

<sup>5</sup>I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum* (Jakarta, Prenada Media Group, 2016), 180.

positif, doktrin-doktrin, hasil-hasil penelitian akademik, maupun putusan pengadilan, yang merupakan dokumen tertulis.<sup>6</sup>

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Yang Tidak Mencantumkan Harga Sewa Berdasarkan Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY

Perjanjian adalah persetujuan sebagai alat penghubung hukum mengenai harta benda antara para pihak dimana satu pihak dipandang berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>7</sup> Khusus mengenai pengertian perjanjian sewa menyewa maka dapat ditemukan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi "Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya," melalui pengertian tersebut dapat diuraikan mengenai tiga unsur dalam suatu perjanjian sewa menyewa yaitu:

1. adanya barang/objek sewa;
2. adanya jangka waktu/ waktu sewa;
3. adanya pembayaran sesuatu harga/harga sewa;

Ketiga unsur yang diuraikan di atas merupakan unsur pembeda antara perjanjian sewa menyewa dengan bentuk perjanjian lainnya. Unsur-unsur tersebut juga merupakan perwujudan dari syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang harus dipenuhi. Karena apabila perjanjian tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang telah diatur maka perjanjian tersebut tidak akan diakui oleh hukum meskipun pihak-pihak yang membuatnya memberikan pengakuan, tetapi tidak menjadi mengikat, artinya pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan. Meskipun dilaksanakan, jika suatu ketika terjadi permasalahan dan diajukan ke pengadilan maka pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian menjadi batal.<sup>8</sup>

Oleh karena keberadaan objek sewa, waktu sewa, dan harga sewa adalah bersifat wajib adanya dalam suatu perjanjian sewa menyewa, maka ketiga unsur tersebut disebut juga sebagai unsur yang bersifat esensial atau unsur esensialia. Unsur esensialia memiliki pengertian sebagai unsur yang mutlak harus dicantumkan dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya unsur tersebut maka perjanjian dianggap tidak ada.<sup>9</sup>

Dalam kasus Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY yang fakta persidangan lengkapnya dapat ditemukan dalam Putusan Nomor 213/Pdt.G/2019/PN.Byw dijelaskan bahwa pemilik sebidang tanah di Desa Genteng Kulon Kecamatan Genteng Kabupaten Banyuwangi Petok C No. 2402 Persil 131 Klas D III, yaitu Alm. K yang meninggal pada tanggal 21 Juli 2016 telah mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat AF. Perjanjian sewa menyewa tersebut diadakan pada tanggal 6

---

<sup>6</sup>Bachtar, *Metode Penelitian...*, 139 – 140.

<sup>7</sup>Zuhriati Khalid, "Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan," Vol. 18, No.3 (2019): 114 – 123.

<sup>8</sup>Djefry W. Lumintang dan Suryono Suwikromo, "Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdara," *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 8, No.4 (2020): 24 – 35.

<sup>9</sup>Muhammad Noor, "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak," *Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 14, No.1 (2015): 89 – 96.

Agustus 2007, diperpanjang dengan surat perjanjian tanggal 27 Januari 2009, kemudian diperpanjang dengan surat perjanjian tanggal 19 April 2011. Perjanjian sewa menyewa dan perpanjangannya tersebut dibuat di bawah tangan dan disepakati untuk dilangsungkan sampai tahun 2040.

Setelah kematian Alm. K maka Para Penggugat selaku ahli waris bermaksud untuk membagi warisan Alm. K berupa sebidang tanah tersebut akan tetapi tidak dapat dilakukan karena Tergugat AF masih menguasainya. Kemudian Para Penggugat menemukan bahwa ternyata semua perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara Alm. K dengan Tergugat AF sama sekali tidak mencantumkan harga sewa, sehingga Para Penggugat berpandangan bahwa hal tersebut melanggar unsur esensialia dalam perjanjian sewa menyewa. Namun Tergugat AF merasa bahwa perjanjian yang dibuatnya dengan Alm. K tersebut tidak menyalahi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga ketentuan mengenai Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya," harus diberlakukan.

Terhadap gugatan dan jawaban dari para pihak tersebut selanjutnya Majelis Hakim pada tingkat pertama memberikan pertimbangan hukum, dan khususnya persoalan harga sewa tersebut diuraikan sebagai berikut:

- a. "Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Berdasarkan uraian pengertian mengenai sewa menyewa tersebut di atas maka dapat ditarik unsur-unsur sebagai berikut:"
  - Terdapat pihak pemberi sewa dan pihak yang menyewa;
  - Terdapat konsensus di antara para pihak;
  - Terdapat objek sewa, yaitu benda/barang, baik yang dapat bergerak maupun yang tidak dapat bergerak;
  - Terdapat kewajiban dari pihak pemberi sewa untuk memberikan kenikmatan bagi pihak yang menyewa atas suatu benda/barang;
  - Terdapat kewajiban dari yang menyewa untuk memberikan pembayaran kepada pihak pemberi sewa;
- b. "Menimbang, bahwa dikarenakan sewa menyewa merupakan salah satu bentuk persetujuan, maka sebagaimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata suatu perjanjian harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:"
  1. Perjanjian dibuat dengan dasar adanya kesepakatan (consensus);
  2. Perjanjian wajib dibuat oleh pihak-pihak yang memang cakap untuk mengadakan perjanjian;
  3. Objek perjanjian harus diuraikan dengan jelas atau tertentu;
  4. Perjanjian wajib memiliki sebab (causa) yang halal;
- c. "Menimbang, bahwa Salim H.S., S.H., M.H., dalam bukunya berjudul Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak (Sinar Grafika hal. 35) menerangkan bahwa perjanjian dapat dibatalkan jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi. Salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, namun apabila para pihak tidak mengajukan keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, perjanjian batal demi hukum jika syarat ketiga

dan keempat tidak terpenuhi. Dengan batal demi hukum, sejak semula perjanjian itu dianggap tidak ada;"

- d. "Menimbang, bahwa dari perjanjian sewa menyewa antara Alm. Kastolani dengan Tergugat (vide: bukti P-1, P-2 dan P-3/bukti T-1, T-2 dan T-3), dengan tidak disebutkan tentang harga sewa, sehingga perjanjian yang demikian telah melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat objektif dimana perjanjian itu memiliki sebab (causa) yang halal, sehingga dengan dilanggarnya syarat obyektif suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat perjanjian sewa menyewa antara Alm. Kastolani dengan Tergugat sebagaimana bukti P-1, P-2, dan P-3 dan/atau bukti T-1, T-2 dan T-3 adalah batal demi hukum dan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa sudah seharusnya berakhir;"
- e. "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, dan Tergugat tidak dapat mempertahankan dalil sangkalannya."

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut kemudian Majelis Hakim pada tingkat pertama memberikan putusan yang khususnya mengenai tidak adanya harga sewa dengan bunyi "Menyatakan perjanjian sewa menyewa tertanggal 6 Agustus 2007, diperpanjang dengan surat perjanjian tanggal 27 Januari 2009, diperpanjang dengan surat perjanjian tanggal 19 April 2011, batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian."

Dikarenakan putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama dipandang tidak adil oleh Tergugat AF, maka selanjutnya tergugat AF mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya. Pada Pengadilan Tinggi Surabaya kasus ini juga telah diputuskan dalam Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY.

Majelis Hakim pada tingkat banding memberikan pertimbangan hukum terhadap permohonan banding Pembanding semula Tergugat AF yang pada intinya menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena pertimbangan hukum yang digunakan telah dimuat dan diuraikan dengan tepat dan benar. Selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding memberikan putusan yang isinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tingkat pertama tersebut.

Berdasarkan uraian kasus, pertimbangan hakim dan putusan pengadilan di atas dapat disimpulkan bahwa harga sewa merupakan salah satu unsur esensialia dalam perjanjian sewa menyewa, sebagai unsur esensialia maka apabila harga sewa tidak ada akibatnya adalah perjanjian tersebut dipandang tidak memenuhi unsur sebab/kausa halal yang merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian yang dikategorikan sebagai unsur objektif. Perjanjian yang melanggar unsur objektif sahnya perjanjian atau mencantumkan kausa yang tidak dibolehkan oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum akan berakibat perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietig*).<sup>10</sup> Oleh karena itu, suatu perjanjian sewa menyewa yang tidak mencantumkan harga sewa berakibat perjanjian menjadi batal demi hukum.

---

<sup>10</sup>Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa L., "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 02 (2015): 1-5.

### 3.2 Kedudukan Penyewa Yang Menguasai Objek Sewa Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY

Dalam kasus Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY, perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Alm. K dan Tergugat AF yang tidak mencantumkan harga sewa dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim. Ketika suatu perjanjian batal demi hukum maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sebelumnya. Namun ketika gugatan tersebut diajukan oleh Para Penggugat, pihak Tergugat yakni AF masih dalam kondisi menguasai objek sengketa tersebut yang berupa sebidang tanah. Akibat dari penguasaan tersebut dalam salah satu petitum gugatan, Para Penggugat meminta agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa Tergugat AF yang menguasai objek sengketa sejak awal perjanjian yang batal demi hukum tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut," dari pengertian tersebut dapat ditemukan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, dan adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan yang dilakukan serta adanya kerugian.<sup>11</sup> Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara hanya menentukan mengenai ketentuan bentuk ganti rugi yang harus dipikul oleh orang yang menimbulkan kesalahan kepada pihak yang mengalami kerugian. Ganti rugi tersebut timbul akibat adanya kesalahan bukan karena dibuatnya perjanjian.<sup>12</sup>

Dalam pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama putusan di atas, diuraikan mengenai pertimbangan hukum terhadap petitum gugatan para penggugat untuk menyatakan bahwa Tergugat AF melakukan perbuatan melawan hukum diantaranya sebagai berikut:

- a. "Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas ternyata bahwa sewa menyewa antara Alm. Kastolani dengan Tergugat adalah batal demi hukum, maka dengan sendirinya sejak awal dianggap tidak ada sewa menyewa antara Alm. Kastolani dengan Tergugat, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Tergugat tidak didasarkan dengan alas hak yang sah, oleh sebab itu penguasaan objek sengketa oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum Penggugat poin 4 yang menyatakan perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa sejak awal perjanjian yang batal demi hukum tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, beralasan dan patut dikabulkan;"
- b. "Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Tergugat menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum, maka sangatlah beralasan bila Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa yang dikuasainya secara melawan hak kepada Para Penggugat dan menghukum kepada Tergugat untuk membongkar bangunan rumah yang berada diatas tanah pekarangan obyek sengketa dengan tanpa syarat apapun juga, dengan demikian petitum poin 7 dan 8 beralasan dan patut dikabulkan."

---

<sup>11</sup>Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1 (2020): 53 - 70.

<sup>12</sup>*Ibid.*

Berdasarkan pertimbangan hukum di atas kemudian majelis hakim memberikan putusan terkait perbuatan melawan hukum oleh Tergugat AF yang bunyinya antara lain:

1. "Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai obyek sengketa sejak awal perjanjian yang batal demi hukum tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;"
2. "Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa yang dikuasainya secara melawan hak kepada Para Penggugat tanpa syarat apapun juga;"
3. "Menghukum kepada Tergugat untuk membongkar bangunan rumah yang berada diatas tanah pekarangan obyek sengketa dengan tanpa syarat apapun juga;"

Dengan memperhatikan pertimbangan serta putusan Majelis Hakim mengenai kedudukan Tergugat AF yang menguasai objek sengketa berupa sebidang tanah berlandaskan suatu perjanjian sewa menyewa yang batal demi hukum, maka dapat dipahami bahwa pandangan Majelis Hakim adalah menyatakan Tergugat AF melakukan perbuatan melawan hukum. Namun Majelis Hakim belum menguraikan secara rinci mengenai terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum oleh Tergugat AF, untuk itu perlu dikaitkan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut dengan fakta persidangan untuk memastikan bahwa memang unsur perbuatan melawan hukum telah dipenuhi, antara lain sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum, dalam pertimbangan hakim dalam putusan tersebut telah dijelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa yang tidak mencantumkan harga sewa adalah batal demi hukum, oleh sebab kebatalan perjanjian sewa menyewa tersebut maka kedudukan Tergugat AF dalam menguasai objek sengketa adalah tidak berdasar yang merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum.
2. Adanya kesalahan, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara maka unsur kesalahan wajib dipenuhi supaya perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan harus dipandang dari sudut pandang hukum memiliki unsur kesalahan agar perbuatan dapat dituntut untuk dipertanggungjawabkan secara hukum jika memenuhi unsur-unsur antara lain yaitu memiliki unsur kesengajaan, memiliki unsur kelalaian, dan tidak memiliki alasan yang membenarkan atau alasan untuk dimaafkan.<sup>13</sup> Suatu perjanjian sewa menyewa yang tidak mencantumkan harga sewa merupakan kesalahan baik itu sengaja untuk tidak dicantumkan maupun karena lalai sehingga tidak dicantumkan. Karena akibat hukum dari tidak dicantumkannya harga sewa dalam perjanjian adalah perjanjian menjadi batal demi hukum.
3. Adanya hubungan sebab akibat diantara kerugian yang terjadi dan perbuatan yang dilakukan, untuk menentukan lingkup kerugian mana yang harus diganti maka harus dilakukan penilaian terhadap kerugian tersebut yaitu dengan cara menempatkan pihak yang dirugikan dalam keadaan apabila suatu perbuatan melawan hukum tidak terjadi.<sup>14</sup> Dalam kasus tersebut akibat dari penguasaan

---

<sup>13</sup>Prihati Yuniarlin, "Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fidusia," *Jurnal Media Hukum*, Vol. 19, No. 1 (2012): 1 – 11.

<sup>14</sup>Rini Dameria, Achmad Busro, dan Dewi Hendrawati, "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara

objek sengketa oleh Tergugat AF mengakibatkan kerugian bagi para penggugat karena tidak bisa menguasai objek sengketa dan tidak bisa melakukan pengurusan untuk dilakukan pembagian warisan. Akibat tersebut sangat berhubungan dengan kerugian karena apabila Tergugat AF tidak menguasai objek sengketa maka tentunya kerugian para penggugat tidak akan terjadi.

4. Adanya kerugian, pengertian kerugian bertitik berat pada suatu komparasi antara keadaan-keadaan yang berbeda. Kerugian merupakan selisih (yang mengakibatkan menjadi rugi) antara keadaan yang muncul akibat dari pelanggaran norma, dan kondisi yang seharusnya terjadi apabila pelanggaran terhadap norma tersebut tidak ada.<sup>15</sup> Pada kasus dalam Putusan Nomor 300/PDT/2020/PT SBY dijelaskan bahwa para penggugat mengalami kerugian karena tidak bisa menguasai objek sengketa yang seharusnya apabila Tergugat AF tidak menguasainya maka para penggugat dapat menguasai objek sengketa dan melakukan pembagian warisan.

Setelah diuraikan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikaitkan dengan fakta persidangan maka ditemukan bahwa unsur-unsur tersebut telah terpenuhi. Artinya kedudukan Tergugat AF dalam menguasai objek sengketa yang berdasarkan pada perjanjian yang dibatalkan demi hukum adalah perbuatan melawan hukum yang karenanya dijatuhkan putusan oleh majelis hakim untuk menanggung kerugian tersebut dalam bentuk menyerahkan objek sengketa kepada para penggugat dan membongkar bangunan rumah yang berdiri atau dibangun di atas tanah waris Alm. K tersebut tanpa syarat apapun.

#### 4. Kesimpulan

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat tiga ketentuan yang harus dimuat dan diatur yaitu mengenai objek sewa menyewa, waktu sewa menyewa, dan harga sewa menyewa. Ketiga ketentuan tersebut dikategorikan sebagai unsur objektif syarat sahnya suatu perjanjian, dan apabila salah satu ketentuan yang bersifat wajib tersebut tidak dicantumkan maka akan mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan tidak mencantumkan harga sewa mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

Penyewa yang menguasai objek sengketa dengan didasarkan oleh alas hak yang tidak sah yaitu perjanjian yang batal demi hukum merupakan bentuk perbuatan melawan hukum. Semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain yaitu adanya kegiatan yang berakibat menjadi perbuatan melawan hukum, adanya kegiatan yang merupakan bentuk kesalahan, adanya hubungan sebab akibat dari kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan, dan adanya kerugian telah dipenuhi dalam kasus tersebut sehingga putusan Majelis Hakim baik pada tingkat pertama maupun tingkat banding sudah tepat dan memang seharusnya menyatakan penyewa berkedudukan sebagai seorang yang melakukan perbuatan melawan hukum.

#### Daftar Pustaka

##### Buku

Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. (Pamulang, Unpam Press, 2018)

---

Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/PDT/2010),” *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, No. 1 (2017): 1 – 20.

<sup>15</sup>M. Tjoanda, “Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Sasi*, Vol. 16, No. 4 (2010): 43 – 50.

Diantha, I Made Pasek. *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. (Jakarta, Prenada Media Group, 2016).

### **Jurnal**

- Astuti, Nanin Koeswidi. "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum." *Jurnal Hukum Tora*, Vol. 2, No. 1 (2016), 279 - 286, DOI: <https://doi.org/10.33541/tora.v2i1.1130>
- Dameria, Rini, Achmad Busro, dan Dewi Hendrawati. "Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindakan Medis Dan Penyelesaiannya Di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/PDT/2010)," *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, No. 1 (2017), 1 - 20.
- Dewitasari, Yulia dan Putu Tuni Cakabawa L.. "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian." *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 03, No. 02 (2015), 1 - 5.
- Khalid, Zuhriati. "Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan." *Jurnal Hukum Kaidah*, Vol. 18, No. 3 (2019), 114 - 123, DOI: <https://doi.org/10.30743/jhk.v18i3.1207>
- Lumintang, Djefry W. dan Suryono Suwikromo. "Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdara." *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 8, No. 4 (2020), 24 - 35.
- Noor, Muhammad. "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak." *Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, Vol. 14, No. 1 (2015), 89 - 96, DOI: <https://doi.org/10.21093/mj.v14i1.338>
- Pradnyaswari A. A. "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent A Car)." *Jurnal Advokasi Universitas Mahasaraswati*, (2014), 119 - 130.
- Rismadewi, Avina dan Anak Agung Sri Utari. "Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan." *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 3, No. 3 (2015), 1 - 5.
- Sari, Indah. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1 (2020), 53 - 70, <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>
- Tjoanda, M. "Wujud Ganti Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Sasi*, Vol. 16, No. 4 (2010), 43 - 50.
- Yuniarlin, Prihati. "Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fidusia." *Jurnal Media Hukum*, Vol. 19, No. 1 (2012), 1 - 6.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Staatsblad 1847 Nomor 23.

### **Putusan**

- Pengadilan Tinggi Surabaya. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 300/PDT/2020/PT SBY.
- Pengadilan Negeri Banyuwangi. Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 213/Pdt.G/2019/PN.Byw.