



**PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DAN RUKO TANPA  
JANGKA WAKTU KAITANNYA DENGAN PENJUALAN OBJEK SEWA  
MENYEWA OLEH PEMILIK (Studi Kasus Putusan Nomor 362/Pdt.G/2013/PN.Mdn)**

**Lolonta Gabriella Exaudita Ujung  
Hasim Purba  
Mahmul Siregar**

**Universitas Sumatera Utara**

Email : [gabriellaexaudita@gmail.com](mailto:gabriellaexaudita@gmail.com), [hasimpurba030366@gmail.com](mailto:hasimpurba030366@gmail.com),  
[mahmuls@yahoo.co.id](mailto:mahmuls@yahoo.co.id),

***ABSTRACT***

*Land lease agreements and shophouses without a term in Indonesia often cause complex legal problems, especially when the lease object is sold by the owner. This study analyses the case in Decision Number 362/Pdt.G/2013/PN Mdn, which highlights the conflict between the new owner and the tenant in an indefinite lease situation. Using normative juridical research methods with a descriptive approach and qualitative analysis, this study explores the validity and legal protection of indefinite lease agreements, as well as the application of the law by the panel of judges in the case. The results of the study show that although the Civil Code justifies indefinite lease agreements, this practice has the potential to create legal uncertainty. The principle of "koop breekt geen huur" that is supposed to protect tenants is not always applied consistently, especially in the case of indefinite agreements. Court rulings tend to favour new owners' rights over tenants, raising questions about the balance of legal protection. This situation emphasises the need for further legal clarity and a more balanced approach in resolving conflicts between the rights of tenants and new owners in the context of a transition of ownership of leased property.*

***Keywords: Agreement, Lease-lease, Government Administrative, Without term.***

**I. PENDAHULUAN**

Perikatan merupakan relasi hukum yang terdapat pada 2 (dua) individu maupun lebih yang menitikberatkan pada lapangan harta kekayaan yang mana pihak satu mempunyai hak terhadap pencapaian sementara pihak yang lain harus memenuhi pencapaian terkait<sup>1</sup>. Arti dan makna dari pendapat Mariam Darus Badruzaman tersebut bahwa perikatan unsur yang menjalin satu individu dengan individu lainnya. Aspek yang berkaitan tersebut berdasarkan faktanya dapat berwujud tindakan, kejadian, atau kondisi.

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk., "Kompilasi Hukum Perikatan", Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 1.



Perikatan dapat timbul dari berbagai sumber, salah satunya adalah perjanjian. Perjanjian merupakan salah satu bentuk perikatan yang umum ditemui dalam kehidupan sehari-hari, di mana dua pihak atau lebih sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu hubungan hukum tertentu. Salah satu jenis perjanjian yang sering dijumpai dalam praktik adalah perjanjian sewa menyewa, yang merupakan bentuk perikatan di mana satu pihak memberikan hak penggunaan suatu objek kepada pihak lain dengan imbalan tertentu.

Perjanjian sewa menyewa dapat mencakup berbagai jenis objek, termasuk tanah dan bangunan di atasnya. Dalam konteks hukum perdata, tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak menurut sifatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Ketika seseorang menyewa tanah atau bangunan, mereka pada dasarnya memperoleh hak untuk menggunakan benda tidak bergerak tersebut untuk jangka waktu tertentu. Lebih lanjut, penting untuk memahami bahwa hak yang diperoleh melalui perjanjian sewa menyewa tanah atau bangunan berkaitan erat dengan konsep hak kebendaan. Menurut Abdulkadir Muhammad, hak kebendaan adalah "hak yang memberi kuasa langsung terhadap sebuah produk serta bisa dipertahankan akan siapa saja"<sup>2</sup>. Dalam konteks sewa menyewa tanah atau bangunan, meskipun penyewa tidak memiliki hak kebendaan penuh seperti pemilik, mereka memperoleh hak untuk menguasai dan menggunakan objek sewa secara langsung selama masa sewa, dan hak ini dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga.

Salah satu karakteristik hak kebendaan yaitu *droit de suite* yang berarti sebuah hak yang senantiasa ikut dengan pemilik objek maupun hak yang ikut benda di tangan sang pemilik. Jika sebuah hak benda terdapat hak benda lainnya selanjutnya hak benda pertama pindah tangan, maka hak benda yang terikat atasnya akan senantiasa mengikuti. Demikian berdasarkan asas *droit de suite* pada hak kebendaan yang melekat pada objek sewa menyewanya yaitu meskipun benda yang disewanya dijual oleh pemiliknya atau berpindah tangan hak sewa mengikuti bendanya, bermakna hak sewa mengikuti kebendaan dimanapun sehingga tidak terputus hak kebendaannya demikian perbuatan hukum jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa<sup>3</sup>, sehingga tidak terputus hak kebendaannya demikian

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, "Hukum Perdata Indonesia", Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 136.

<sup>3</sup> Abdul Rokhim, "Penerapan Azas Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa Menyewa Dalam Kaitannya Dengan Hukum Perjanjian", *Jurnal Focus UPMI*, Vol. 6, No. 3, (2017), hlm. 101.



perbuatan hukum jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa<sup>4</sup>, sehingga tidak terputus hak kebendaanya demikian perbuatan hukum jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa<sup>5</sup>.

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, terdapat beberapa aspek penting yang perlu diperhatikan. Sewa menyewa pada dasarnya dilakukan untuk jangka waktu tertentu dan tidak secara otomatis berakhir jika terjadi pemindahtanganan objek sewa. Hal ini menunjukkan adanya perlindungan hukum bagi penyewa. Lebih lanjut, hukum juga mengatur kemungkinan terjadinya jual beli atas objek yang sedang dalam masa sewa.

Ketentuan ini dipertegas dalam Pasal 1576 KUH Perdata yang menyatakan bahwa penjualan objek yang sedang disewakan tidak serta-merta mengakhiri perjanjian sewa yang telah ada sebelumnya. Perjanjian sewa tetap berlaku, kecuali jika telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian sewa bahwa penjualan objek sewa akan mengakhiri sewa tersebut. Aturan ini memberikan kepastian hukum bagi penyewa dan menjamin keberlangsungan hak sewa meskipun terjadi perubahan kepemilikan objek sewa.

Berdasarkan ketentuan diatas, arti dan maknanya yaitu melindungi pihak penyewa terhadap perbuatan mengalihkan sebagai pemilik baru, apabila objek sewa itu dipindahkan ke lain tangan seperti jual beli<sup>6</sup>. Sehingga sampai berakhirnya sewa menyewa yang sudah ditetapkan, ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata tersebut melindungi hak sewa yang masih berjalan. Demikian penyewa memiliki hak untuk menempati objek sewa selama jangka waktu yang telah diperjanjikan. Hal ini juga diatur lebih lanjut berdasarkan Pasal 1550 KUH Perdata, pemberi sewa wajib untuk memberi hak untuk penyewa dalam memanfaatkan produk yang disewakan dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Secara normatif, sebuah perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPPerdata yakni kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal agar perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya<sup>7</sup>. Pengaturan secara lebih rinci tentang ketentuan sewa-menyewa juga telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum

---

<sup>4</sup> Ibid,

<sup>5</sup> Ibid,

<sup>6</sup> Subekti, "*Hukum Perjanjian*", Intermasa, Jakarta, 2014, hlm. 94.

<sup>7</sup> Suharnoko, "*Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*", Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 23.



Perdata (KUHPerdata), yaitu dalam buku ketiga bab VII mulai dari pasal 1548 sampai pasal 1600 KUH Perdata<sup>8</sup>.

Dalam pasal 1548 KUHPerdata disebutkan: “Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya<sup>9</sup>. Sebagai suatu perjanjian, sahnya perjanjian sewa menyewa yaitu apabila telah sesuai dengan ketentuan kesepakatan sah seperti yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata yakni syarat subjektif meliputi aspek kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat kesepakatan, selain ketentuan obyektif mencakup sebuah hal tertentu serta alasan yang halal.

Dalam hukum sewa menyewa, terdapat prinsip bahwa "hak sewa mengikuti bendanya" (*asas droit de suite*), yang berarti perbuatan hukum jual beli tidak serta-merta menghapuskan perjanjian sewa menyewa yang sudah ada. Prinsip ini bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi penyewa. Namun, kasus yang menjadi objek kajian penelitian ini menunjukkan situasi yang lebih kompleks.

Berdasarkan kasus tersebut, pembeli tanah tidak dapat menguasai sepenuhnya tanah yang dibelinya dengan aman dan tentram. Hal ini disebabkan oleh kekeliruan yang terjadi dalam proses perjanjian sewa menyewa sebelumnya. Kekeliruan tersebut berupa:

a. Pembubuhan persetujuan yang tidak tepat

Penjual, yang juga bertindak sebagai pihak yang menyewakan, melakukan kesalahan dalam memberikan persetujuan pada perjanjian sewa menyewa. Kesalahan ini mungkin berupa penandatanganan dokumen tanpa pemahaman penuh atas isinya atau persetujuan yang diberikan di luar kewenangan yang seharusnya.

b. Pemanfaatan keadaan oleh penyewa

---

<sup>8</sup> Salim. H.S., “*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*”, SinarGrafika, Jakarta, 2003, hlm. 58.

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, “*Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*”, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 19.



Kekeliruan ini diperparah oleh adanya itikad tidak baik dari pihak penyewa. Penyewa memanfaatkan keadaan pihak yang menyewakan yang buta huruf. Ini bisa berupa:

- 1) Memberikan informasi yang tidak lengkap atau menyesatkan tentang isi perjanjian.
- 2) Meminta persetujuan tanpa menjelaskan sepenuhnya konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut.
- 3) Memasukkan klausul-klausul yang menguntungkan penyewa secara tidak wajar, memanfaatkan ketidakmampuan pihak yang menyewakan untuk membaca dan memahami isi perjanjian.

Situasi ini menciptakan konflik hukum antara hak pembeli yang ingin menguasai tanah yang telah dibelinya dan hak penyewa yang mendasarkan klaimnya pada perjanjian sewa menyewa yang telah ada, meskipun perjanjian tersebut dibuat dengan cara yang tidak sepenuhnya sah<sup>10</sup> Pada kasus yang telah dibahas sebelumnya, kita melihat adanya kekeliruan dalam pembubuhan persetujuan pada perjanjian sewa menyewa, yang diperparah oleh itikad tidak baik penyewa yang memanfaatkan keadaan pihak yang menyewakan yang buta huruf. Situasi ini mengarah pada kemungkinan adanya cacat kehendak dalam perjanjian tersebut, yang dapat menjadi dasar untuk pembatalan perjanjian.

Dalam konteks hukum perdata, pembatalan perjanjian dapat terjadi karena adanya cacat kehendak yang berupa paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Cacat kehendak ini berakibat pada lahirnya hak untuk menuntut pemulihan keadaan seperti keadaan semula, yaitu keadaan sebelum terjadinya perjanjian<sup>11</sup> Hal ini diatur dalam Pasal 1452 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Pernyataan batal berdasarkan paksaan kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat".

Konsep syarat batal juga memiliki relevansi dalam situasi ini. Syarat batal berkaitan dengan perikatan yang muncul dari perjanjian. Perikatan bersyarat selalu mengarah pada kemungkinan munculnya atau berlangsungnya suatu peristiwa yang

---

<sup>10</sup> Meilivia Winandra, "Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Jual Beli Bidang Tanah Yang Sah (Studi Kasus Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022)", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, 2023, hal. 166-167.

<sup>11</sup> Purwahid Patrik, "Dasar-Dasar Hukum Perikatan", Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 110.



dipengaruhi oleh kejadian yang belum pasti terjadi. Jika syarat batal terpenuhi, hal ini dapat membatalkan perikatan dan mengembalikan segala sesuatu ke keadaan semula, seolah-olah perikatan tersebut tidak pernah ada. Konsekuensinya, apa yang telah diberikan berdasarkan perikatan tersebut harus dikembalikan<sup>12</sup>.

## II. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya artikel ini mencoba untuk mengetahui Bagaimana implikasi dari putusan pengadilan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 362/Pdt.G/2013/PN.Mdn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 46/PDT/2015/PT.Mdn tentang pembatalan perjanjian sewa menyewa yang cacat hukum?

## III. METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis perjanjian sewa menyewa tanah dan ruko tanpa batas waktu serta implikasinya saat objek sewa dijual. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai ketentuan hukum terkait, terutama Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan lain yang relevan. Sumber data meliputi data primer berupa Putusan Nomor 362/Pdt.G/2013/PN.Mdn dan data sekunder dari perundang-undangan, buku, dan jurnal. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif dengan logika berpikir deduktif.

## IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Ruko Tanpa Mencantumkan Batas Waktu Objek Sewa Menurut Hukum

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>12</sup> Khusus mengenai pengertian perjanjian sewa menyewa maka dapat ditemukan dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang berbunyi: “Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana

---

<sup>12</sup> Herlien Budiono, “Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya”, *Jurnal Veritas et Justitia*, Vol. 2, No. 1, 2016, hlm. 96.



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: adanya barang/objek sewa; adanya jangka waktu/ waktu sewa; 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>13</sup>.

Pada perjanjian sewa-menyewa, keberadaan objek sewa dan harga sewa adalah bersifat wajib, kedua unsur tersebut disebut juga sebagai unsur yang bersifat esensial atau unsur esensialia. Unsur esensial memiliki pengertian sebagai unsur yang mutlak harus dicantumkan dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya ketiga unsur tersebut maka perjanjian dianggap tidak ada. Menurut Subekti dalam bukunya mengatakan peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa<sup>14</sup>.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian oleh para pihak biasanya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yaitu para pihak berwenang untuk memilih dan/atau menentukan perihal apa saja yang akan dijanjikan tanpa adanya campuran unsur tekanan dari pihak lain (pemaksaan), serta perjanjian yang dibuat tersebut akan berlaku sah layaknya undang-undang bagi para pihak. Sehingga dapat dikatakan bahwa selama ada ketiga unsur esensial,

---

<sup>13</sup> Herlien Budiono, “Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya”, *Jurnal Veritas et Justitia*, Vol. 2, No. 1, 2016, hlm. 96.

<sup>14</sup> *Ibid.*



lalu terpenuhinya syarat sah perjanjian dan tidak melanggar asas yang ada, maka para pihak dapat membuat perjanjian dengan klausul sesuai yang disepakati kedua belah pihak.

Namun, bebas menentukan mengenai apa yang diperjanjikan ini perlu digaris bawahi bahwa tidak semua hal yang disepakati dianggap dapat dituangkan dalam perjanjian karena perlu memperhatikan beberapa hal yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang, terlebih juga kesepakatan tersebut tidak boleh melanggar serta memiliki tujuan yang menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi kesepakatan tersebut tidak boleh kesepakatan sepihak atau dengan paksaan, melainkan kesepakatan dari kedua pihak yang bersangkutan, dan tentunya harus bersih dari adanya unsur pemaksaan agar tidak terbentuk cacat kehendak.

Dasar pengaturan dari cacat kehendak diatur pada ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yang mengatakan bahwa “Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan” dan Pasal 1449 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.” Jadi kesepakatan yang didalamnya mengandung unsur khilaf/sesat, paksaan, penipuan serta penyalahgunaan kondisi/keadaan, disebut sebagai kesepakatan yang cacat kehendak.

Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi akibat dari suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki maupun tidak dikehendaki oleh para pihak. Namun pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir jika ditentukan oleh tiga hal, yakni:

- a. Ditentukan secara tertulis batas berakhirnya sewa menyewa (Pasal 1570 KUHPerdata). Pada perjanjian sewa menyewa berakhirnya perjanjian telah ditentukan secara tertulis bahwa sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jika lama waktu sewa menyewa telah ditentukan dalam surat perjanjian, maka perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Pengakhiran sewa dalam hal ini tidak memerlukan surat lain, misalnya jika penyewa menyewa mobil lepas kunci selama lima hari, yakni mulai tanggal 1 sampai tanggal 5, maka akan dengan sendirinya perjanjian sewa itu berakhir tanggal 5. Namun apabila pihak yang menyewakan ingin menghentikan persewaan tersebut maka menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPerdata “Pemilik barang tidak dapat menghentikan persewaan dengan menyatakan bahwa ia akan memakai sendiri barangnya, kecuali apabila pada



waktu membentuk perjanjian sewa menyewa ini diperbolehkan”. Apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Oleh karena itu jika waktu sewa menyewa yang ditentukan di dalam perjanjian telah habis maka pihak penyewa harus segera menyerahkan barang yang disewa dalam keadaan semula pada waktu barang diserahkan.

- b. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan. Dalam Pasal 1571 KUHPerdata disebutkan bahwa “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, jika pihak lain ingin menghentikan sewanya, maka harus mengindahkan tenggang waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat”. Ketentuan Pasal 1571 KUHPerdata tersebut, berakhirnya perjanjian sewa menyewa tidak disudahi dengan lewat waktu, melainkan sesudah diadakan pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak menghentikan sewa menyewa, dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian. Misalnya pemberitahuan penghentian dilakukan 1 Agustus dan diakhiri dengan 31 Desember inilah yang dimaksudkan dengan jangka waktu penghentian, jangka waktu penghentian tidak boleh terlalu pendek. Ukuran jangka waktu yang persis dianggap patut, tentu agak sulit menetapkannya. Namun demikian ukuran mendekati kepastian yang layak tadi harus berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat.
- c. Penghentian sewa menyewa berakhir tanpa ditentukan batas waktu berakhirnya. Dalam bentuk perjanjian sewa menyewa seperti ini, secara umum dapat kita tarik kesimpulan bahwa penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas, oleh kedua belah pihak. Kesimpulan ini dikemukakan karena UU tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa menyewa tertulis dan lisan yang mempunyai batas waktu tertentu. Sebaiknya diserahkan penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak. Atau batas waktu penghentian yang selayaknya berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat. Dengan berpedoman pada kebiasaan setempat bisa saja pengakhiran sewa berjangka waktu



seminggu, sebulan dan sebagainya<sup>15</sup>.

Pasal 1579 KUHPerdara merupakan pasal yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu-sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi: "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya" dapat dilihat bahwa pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa- menyewa dengan waktu tertentu. Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barangtentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Meskipun sewa-menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, undang-undang memberikan perbedaan mengenai sewa tertulis dan sewa lisan yaitu jika sewa-menyewa 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 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<sup>16</sup>.

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 perjanjian sewa sesuai dengan persetujuan para pihak dengan melakukan perubahan yang

<sup>15</sup> Siti Chomsyah, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis", *Jurnal Advokasi*, Vol. 7 No. 2, (2017), hal. 93.

<sup>16</sup> Marchelo Ivan Darmawan dan Nany Suryawati, "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu", *Law, Development & Justice Review*, Volume 6, No. 2, (2023), hlm. 195.



dituangkan dalam perjanjian tertulis yang diatur oleh pihak-pihak yang terlibat. Dalam hal ini, perjanjian sewa tanpa batas waktu awal diubah menjadi perjanjian sewa dengan batas waktu tertentu, dengan tanggal berakhir yang telah ditentukan. Kemudian apabila perjanjian dilakukan hanya dengan lisan maka para pihak juga dapat berkomunikasi mengenai berakhirnya perjanjian sewa-menyewa dengan memberitahukan 30 hari sebelum ingin diakhirinya masa sewa atau bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak<sup>17</sup>.

Hukum sewa-menyewa atau hukum kontrak yang berlaku di Indonesia, menetapkan persyaratan yang mengatur mengenai harus ada pemberitahuan sebelum mengakhiri perjanjian sewa. Persyaratan ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Pasal 1154 KUHPerdara. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa "Penghentian hubungan hukum kontrak sewa-menyewa rumah susun dilakukan setelah ada pemberitahuan tertulis paling sedikit 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal penghentian." Hal ini menunjukkan bahwa dalam konteks rumah susun, pemberitahuan tertulis harus diberikan oleh pihak yang ingin mengakhiri perjanjian sewa setidaknya 30 hari sebelum tanggal penghentian yang diinginkan.

Selain itu, Pasal 1154 KUHPerdara juga memberikan pedoman tentang pemberitahuan penghentian perjanjian sewa. Pasal tersebut menyatakan bahwa jika tidak ada kesepakatan antara penyewa dan pemilik properti, penghentian perjanjian sewa terjadi dengan memberikan pemberitahuan tertulis 30 hari sebelum tanggal penghentian. Namun, penting untuk dicatat bahwa persyaratan pemberitahuan dapat berbeda tergantung pada perjanjian sewa yang telah ditandatangani antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam beberapa kasus, perjanjian sewa dapat memuat persyaratan pemberitahuan yang lebih lama atau lebih pendek daripada 30 hari. Oleh karena itu, penting untuk merujuk pada perjanjian sewa yang berlaku antara pihak-pihak yang terlibat untuk memahami persyaratan pemberitahuan yang spesifik<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> *Ibid*

<sup>18</sup> *Ibid*, hal. 196.



## **B. Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Kasus Penjualan Objek Sewa Tanah dan Ruko oleh Pemiliknya Berdasarkan Perjanjian Sewa Tanpa Batas Waktu.**

### **a) Perlindungan Hukum Preventif**

Perlindungan hukum preventif dalam konteks sewa menyewa merupakan serangkaian upaya hukum yang ditujukan untuk mencegah terjadinya sengketa atau pelanggaran hak sebelum hal tersebut terjadi. Konsep ini mencakup berbagai bentuk tindakan dan mekanisme yang bertujuan untuk memberikan kejelasan, kepastian hukum, dan mengurangi potensi konflik dalam hubungan sewa menyewa.

Implementasi perlindungan hukum preventif dalam sewa menyewa meliputi beberapa aspek penting. Dimulai dari regulasi yang jelas dan komprehensif, yang memberikan kerangka hukum bagi para pihak dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Penyusunan kontrak yang detail dan mencakup semua aspek penting sewa menyewa juga menjadi bentuk perlindungan preventif yang krusial, termasuk pencantuman klausul-klausul spesifik seperti jangka waktu sewa, hak dan kewajiban para pihak, serta prosedur penyelesaian sengketa.

Sistem pendaftaran dan pencatatan perjanjian sewa, terutama untuk properti tertentu, memberikan kekuatan hukum tambahan dan transparansi dalam transaksi sewa menyewa. Edukasi dan sosialisasi tentang aspek hukum sewa menyewa kepada masyarakat juga berperan penting dalam meningkatkan pemahaman dan kepatuhan terhadap aturan yang berlaku. Dalam sewa menyewa yang objek sewanya dijual oleh yang menyewakan yang mana kemudian pemilik baru tidak ingin melanjutkan masa sewa yang belum selesai, tentu hal ini membawa kerugian bagi pihak penyewa. Dengan demikian telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu tidak dipenuhinya ketepatan waktu sewa yang seharusnya diperoleh oleh penyewa. Hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa. Akibat hukum apabila terjadi wanprestasi maka pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi. Hal ini diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata, pasal tersebut secara tegas menentukan bahwa apabila terjadi wanprestasi maka pihak yang dirugikan berhak menuntut haknya berupa: pemenuhan perjanjian; pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi; ganti rugi saja; pembatalan perjanjian; atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. Ketentuan-ketentuan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat dari terjadinya wanprestasi. Menurut Satjipto Rahardjo



perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>19</sup> Menurut Philipus M. Hardjon, perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Pada perlindungan hukum preventif, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif<sup>19</sup>. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

Walaupun begitu seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, langkah preventif yang dapat dilakukan oleh penyewa apabila terjadi hal demikian yaitu pihak penyewa dapat melakukan upaya musyawarah terlebih dahulu dengan pihak yang menyewakan dan juga pemilik baru untuk menemukan jalan keluar untuk menyelesaikan permasalahan yang ada. Akan tetapi apabila musyawarah tidak menemukan titik terang, maka pihak penyewa dapat mengajukan gugatan wanprestasi pada pengadilan negeri yang disepakati dalam perjanjian. Mekanisme pengawasan, baik melalui lembaga formal maupun sistem pelaporan, membantu memonitor kepatuhan terhadap peraturan sewa menyewa. Penyediaan layanan mediasi pra-sengketa dan standarisasi kontrak sewa menyewa juga menjadi bagian integral dari upaya preventif, memberikan panduan dan sarana penyelesaian masalah sebelum eskalasi ke tingkat yang lebih serius.

Penggunaan asuransi atau bentuk jaminan lain dalam praktik sewa menyewa memberikan perlindungan tambahan bagi kepentingan kedua belah pihak, baik pemilik maupun penyewa. Semua bentuk perlindungan preventif ini bekerja bersama-sama untuk menciptakan lingkungan sewa menyewa yang lebih aman, adil, dan dapat diprediksi, sehingga mengurangi risiko terjadinya sengketa dan memastikan hubungan sewa menyewa yang lebih harmonis dan berkelanjutan.

---

<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo, “*Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*”, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 121.



### **b) Perlindungan Hukum Represif**

Perlindungan hukum represif dalam konteks sewa menyewa merupakan serangkaian upaya hukum yang diterapkan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa, bertujuan untuk menyelesaikan konflik dan memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan. Konsep ini mencakup berbagai mekanisme penyelesaian sengketa dan penegakan hukum yang dapat diimplementasikan dalam hubungan sewa menyewa.

Dalam praktiknya, perlindungan hukum represif ini dapat mengambil berbagai bentuk, mulai dari litigasi melalui pengadilan hingga metode penyelesaian sengketa alternatif seperti arbitrase dan mediasi. Litigasi menjadi pilihan ketika terjadi pelanggaran serius seperti wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, sementara arbitrase dan mediasi menawarkan pendekatan yang lebih fleksibel dan potensial untuk menjaga hubungan antara pihak yang bersengketa.

Negosiasi langsung antara pemilik dan penyewa juga merupakan bentuk perlindungan represif yang sering digunakan untuk menyelesaikan perselisihan minor. Dalam kasus-kasus yang lebih kompleks, eksekusi putusan pengadilan atau arbitrase mungkin diperlukan untuk memastikan penegakan hak. Ganti rugi dan pemulihan hak menjadi instrumen penting dalam memulihkan kerugian yang dialami oleh salah satu pihak, baik itu kerusakan properti oleh penyewa atau pelanggaran perjanjian oleh pemilik. Sanksi administratif dan penegakan hukum pidana juga dapat diterapkan dalam kasus-kasus yang melibatkan pelanggaran serius atau praktik tidak adil dalam industri sewa menyewa.

Pembatalan perjanjian menjadi opsi terakhir ketika terjadi pelanggaran material yang tidak dapat diperbaiki. Semua bentuk perlindungan represif ini bekerja bersama-sama untuk memberikan keadilan, memulihkan hak-hak yang dilanggar, dan menciptakan efek jera bagi pelanggar potensial di masa depan. Keberadaan mekanisme perlindungan represif ini tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai jaminan bagi para pihak bahwa hak-hak mereka akan dilindungi dan dapat ditegakkan melalui proses hukum yang tersedia. Hal ini pada gilirannya menciptakan rasa aman dan kepastian hukum dalam menjalankan hubungan sewa menyewa, mendorong praktik yang lebih baik dan meminimalkan potensi sengketa di masa depan.

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia



termasuk kategori perlindungan hukum ini. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum. Jika dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa yang objek sewanya dijual maka penyewa dapat menuntut pelaksanaan masa sewa sesuai perjanjian sewa menyewa. Namun apabila hal tersebut tidak dilaksanakan maka pihak penyewa dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang menyewakan karena telah melakukan wanprestasi<sup>20</sup>, ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Pengakhiran perjanjian oleh pengadilan, tanpa adanya pelanggaran substansial dari salah satu pihak, dapat dilihat sebagai bentuk intervensi yang signifikan dalam hubungan kontraktual privat. Hal ini memunculkan pertanyaan tentang sejauh mana pengadilan dapat atau seharusnya mengintervensi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

Keputusan ini juga bersinggungan dengan prinsip kebebasan berkontrak. Perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, meskipun tidak lazim, merupakan bentuk kesepakatan yang dipilih oleh para pihak. Pengakhiran perjanjian semacam ini oleh pengadilan dapat dianggap sebagai pembatasan terhadap kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian mereka. Ini menimbulkan pertanyaan tentang keseimbangan antara kebebasan berkontrak dan kepentingan publik yang lebih luas dalam konteks hukum perjanjian.

Teori perlindungan hukum juga menjadi sangat relevan dalam menganalisis keputusan ini. Di satu sisi, keputusan ini memberikan perlindungan hukum kepada pemilik baru dengan memungkinkan mereka untuk memperoleh penguasaan penuh atas properti yang telah dibeli. Ini dapat dilihat sebagai bentuk perlindungan hukum represif yang menjamin hak-hak pemilik properti. Namun, di sisi lain, keputusan ini secara signifikan mengurangi perlindungan hukum yang sebelumnya dinikmati oleh penyewa berdasarkan perjanjian yang ada. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang keseimbangan perlindungan hukum antara pemilik dan penyewa, serta bagaimana hukum seharusnya menyeimbangkan kepentingan-kepentingan yang bertentangan ini.

Pertimbangan hakim juga mencerminkan dilema dalam menyeimbangkan kepastian hukum dengan fleksibilitas dalam hubungan sewa menyewa. Perjanjian tanpa batas waktu memang dapat menimbulkan ketidakpastian, terutama dalam konteks peralihan

---

<sup>20</sup> Aditya Fadli Turangan, "Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdara", *Lex Privatum*, Vol. 7, No. 1, (2019), hlm. 51.



kepemilikan. Namun, pengakhiran perjanjian secara langsung mungkin bukan solusi optimal dan dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang telah lama mengandalkan kelangsungan perjanjian tersebut. Ini menunjukkan perlunya pendekatan yang lebih nuansa dalam menangani perjanjian semacam ini, mungkin dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti durasi penyewaan yang telah berlangsung, investasi yang telah dilakukan oleh penyewa, dan ekspektasi wajar dari kedua belah pihak.

Keputusan ini juga memiliki implikasi penting bagi praktik penyusunan kontrak sewa menyewa di masa depan. Ini mungkin akan mendorong para pihak untuk lebih eksplisit dalam menentukan jangka waktu sewa dan mekanisme pengakhiran perjanjian, guna menghindari ketidakpastian hukum serupa di masa depan. Hal ini dapat mengubah lanskap hukum sewa menyewa di Indonesia, mendorong praktik kontrak yang lebih terperinci dan mungkin mengurangi fleksibilitas yang sebelumnya ada dalam perjanjian sewa menyewa. Dari perspektif komparatif, akan sangat bermanfaat untuk melihat bagaimana yurisdiksi lain menangani perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, terutama dalam konteks peralihan kepemilikan. Misalnya, beberapa sistem hukum mungkin mengakui konsep "periodic tenancy" yang memberikan fleksibilitas tetapi juga kepastian dalam pengakhiran perjanjian. Pendekatan yang diambil oleh sistem hukum lain dapat memberikan wawasan berharga untuk pengembangan hukum di Indonesia, mungkin mengarah pada solusi yang lebih seimbang antara kepentingan pemilik dan penyewa.

Aspek lain yang perlu dipertimbangkan adalah dampak sosial-ekonomi dari keputusan semacam ini. Perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu sering kali digunakan dalam konteks komersial dan dapat memiliki implikasi signifikan bagi stabilitas usaha kecil dan menengah. Pengakhiran mendadak perjanjian semacam ini dapat menimbulkan gangguan ekonomi yang tidak diinginkan. Oleh karena itu, pengadilan mungkin perlu mempertimbangkan dampak yang lebih luas dari keputusan mereka, tidak hanya dari perspektif hukum tetapi juga dari sudut pandang kebijakan publik dan kesejahteraan ekonomi.

Keputusan ini juga menimbulkan pertanyaan tentang peran itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa. Prinsip itikad baik mengharuskan para pihak untuk bertindak secara adil dan wajar dalam pelaksanaan perjanjian mereka. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, bagaimana prinsip itikad baik seharusnya diterapkan? Apakah pemilik baru memiliki kewajiban untuk menghormati perjanjian yang ada, atau



apakah penyewa memiliki kewajiban untuk mengantisipasi kemungkinan peralihan kepemilikan?

Kesimpulannya, pertimbangan hakim dalam kasus ini mencerminkan kompleksitas dalam menyelesaikan konflik antara kepastian hukum, perlindungan hak-hak kontraktual, dan keadilan substantif. Keputusan ini membuka ruang untuk diskusi lebih lanjut tentang bagaimana hukum dapat lebih baik mengakomodasi perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, sambil tetap memberikan perlindungan yang memadai bagi semua pihak yang terlibat. Ini juga menunjukkan perlunya pengembangan doktrin hukum yang lebih canggih untuk menangani kompleksitas hubungan sewa menyewa modern, terutama dalam konteks dinamika pasar properti yang terus berubah. Penelitian lebih lanjut dan diskusi akademis diperlukan untuk mengembangkan kerangka hukum yang lebih komprehensif dan adil dalam menangani kasus-kasus serupa di masa depan.

Dalam menganalisis penerapan hukum terkait perlindungan penyewa dalam putusan ini, penulis tidak sepenuhnya setuju dengan pertimbangan hukum majelis hakim. Meskipun keputusan pengadilan bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, namun terdapat beberapa aspek yang perlu dikaji lebih mendalam, terutama dari perspektif teori perlindungan hukum dan teori kekuatan mengikat perjanjian. Putusan pengadilan yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu telah berakhir dan tidak memiliki kekuatan hukum lagi menimbulkan pertanyaan serius tentang perlindungan hukum bagi penyewa. Dalam kasus ini, Tergugat II dan III telah menempati dan menggunakan objek sengketa berdasarkan perjanjian sewa yang sah, meskipun tanpa batas waktu. Teori perlindungan hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, menekankan pentingnya perlindungan bagi warga negara terhadap tindakan pemerintah maupun sesama warga negara. Dalam konteks ini, penyewa seharusnya mendapat perlindungan hukum atas hak-haknya yang timbul dari perjanjian sewa yang telah disepakati.

Pertimbangan hakim yang mengakhiri perjanjian sewa secara sepihak, tanpa mempertimbangkan secara mendalam posisi dan hak-hak penyewa, dapat dianggap sebagai bentuk pengabaian terhadap perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang dalam hal ini seharusnya mencakup perlindungan terhadap ekspektasi yang wajar dari penyewa berdasarkan perjanjian yang telah mereka sepakati. Keputusan pengadilan yang secara tiba-tiba mengakhiri perjanjian



sewa tanpa memberikan periode transisi atau kompensasi yang memadai bagi penyewa dapat dianggap bertentangan dengan prinsip perlindungan hukum ini.

Dari perspektif teori kekuatan mengikat perjanjian, keputusan pengadilan ini menimbulkan permasalahan. Teori ini, yang tercermin dalam asas *pacta sunt servanda*, menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Dalam kasus ini, perjanjian sewa menyewa, meskipun tanpa batas waktu, telah dibuat secara sah dan seharusnya mengikat para pihak. Pengakhiran perjanjian oleh pengadilan, tanpa adanya pelanggaran substansial dari pihak penyewa, dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip kekuatan mengikat perjanjian ini.

Penerapan prinsip "*koop breekt geen huur*" (jual beli tidak memutus sewa) juga perlu dipertimbangkan dalam konteks ini. Meskipun prinsip ini tidak secara eksplisit disebutkan dalam pertimbangan hakim, namun seharusnya menjadi pertimbangan penting dalam melindungi hak-hak penyewa. Prinsip ini umumnya memberikan perlindungan kepada penyewa dalam situasi di mana terjadi peralihan kepemilikan objek sewa. Namun, dalam putusan ini, prinsip tersebut tampaknya diabaikan, yang mengakibatkan hilangnya perlindungan hukum bagi penyewa.

Keputusan pengadilan untuk menyatakan Penggugat (pembeli baru) sebagai pemilik sah dan memerintahkan pengosongan objek sengketa tanpa mempertimbangkan hak-hak penyewa yang telah lama menempati properti tersebut menunjukkan ketidakseimbangan dalam penerapan perlindungan hukum. Hal ini dapat menciptakan preseden yang berpotensi merugikan bagi penyewa dalam kasus-kasus serupa di masa depan, terutama dalam konteks perjanjian sewa tanpa batas waktu.

Dalam konteks perlindungan hukum represif, putusan pengadilan ini juga menimbulkan pertanyaan. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, namun dalam kasus ini, penyelesaian yang diberikan tampaknya lebih berpihak pada kepentingan pemilik baru tanpa memberikan perlindungan yang memadai bagi penyewa. Tidak adanya pertimbangan tentang kompensasi atau periode transisi bagi penyewa dalam putusan ini menunjukkan kurangnya keseimbangan dalam penerapan perlindungan hukum represif.

Kesimpulannya, meskipun putusan pengadilan bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, namun penerapan hukum terkait perlindungan penyewa dalam kasus ini masih memiliki beberapa kelemahan. Putusan ini cenderung mengabaikan aspek penting



dari teori perlindungan hukum dan teori kekuatan mengikat perjanjian, yang seharusnya menjadi landasan dalam memberikan perlindungan yang seimbang bagi semua pihak dalam sengketa properti. Untuk masa depan, diperlukan pendekatan yang lebih komprehensif dan seimbang dalam menangani kasus-kasus serupa.

## V. PENUTUP

### A. Simpulan

Kesimpulan penelitian ini menggarisbawahi kompleksitas hukum terkait perjanjian sewa-menyewa tanah dan ruko tanpa batas waktu di Indonesia. Meskipun KUHPerdota membenarkan perjanjian semacam ini, ketiadaan batas waktu berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama saat terjadi peralihan kepemilikan. Prinsip "*koop breekt geen huur*" seharusnya melindungi penyewa, namun penerapannya tidak selalu konsisten, seperti terlihat dalam Putusan Nomor 362/Pdt.G/2013/PN.Mdn yang cenderung mengutamakan hak pemilik baru. Berdasarkan temuan ini, disarankan agar pembuat undang-undang mempertimbangkan regulasi yang lebih jelas mengenai perjanjian sewa tanpa batas waktu, pengadilan menerapkan prinsip "*koop breekt geen huur*" secara lebih konsisten, dan majelis hakim mengadopsi pendekatan yang lebih seimbang dalam menyelesaikan konflik antara pemilik baru dan penyewa. Langkah-langkah ini diharapkan dapat meningkatkan kepastian hukum, memperkuat perlindungan hak penyewa, dan menciptakan keseimbangan yang lebih baik antara kepentingan pemilik dan penyewa dalam konteks peralihan kepemilikan properti yang disewakan.

### B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, berikut beberapa saran yang dapat diberikan:

Saran Pertama Pembaruan Regulasi: a. Membuat regulasi khusus yang mengatur batas waktu maksimal untuk perjanjian sewa-menyewa, b. Menetapkan ketentuan yang jelas mengenai hak dan kewajiban pemilik baru terhadap perjanjian sewa yang sedang berjalan, c. Merumuskan aturan transisi kepemilikan yang melindungi kedua belah pihak; Kedua Penguatan Implementasi Hukum: a. Membuat pedoman teknis bagi hakim dalam menerapkan prinsip "*koop breekt geen huur*", b. Menetapkan standar penilaian yang seimbang antara kepentingan pemilik baru dan penyewa, c. Mengembangkan mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan putusan pengadilan; Ketiga Perlindungan Hak Para Pihak: a. Mewajibkan pencantuman klausul peralihan kepemilikan dalam setiap perjanjian



sewa, b. Membuat sistem registrasi perjanjian sewa untuk memberikan kepastian hukum, c. Menetapkan mekanisme kompensasi yang adil bila terjadi pemutusan kontrak sepihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku dan Jurnal

- Badruzaman, Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Herlien. "Perikatan Bersyarat dan Beberapa Permasalahannya". *Jurnal Veritas et Justitia*, Vol. 2, No. 1, 2016.
- Chomsyah, Siti. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis". *Jurnal Advokasi*, Vol. 7 No. 2, 2017.
- Darmawan, Marchelo Ivan dan Suryawati, Nany. "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu". *Law, Development & Justice Review*, Volume 6, No. 2, 2023.
- Harahap, M. Yahya. *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Khalid, Zuhriati. "Analisis Yuridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online Dan Perusahaan Provider Ditinjau Dari Aspek Hukum Keperdataan". *Jurnal Hukum Kaidah Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, Vol. 18, No. 3, 2019.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Rahardjo, Satjipto. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. Jakarta: Kompas, 2006.



Rokhim, Abdul. "Penerapan Azas Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa Menyewa Dalam Kaitannya Dengan Hukum Perjanjian". *Jurnal Focus UPMI*, Vol. 6, No. 3, 2017.

Salim. H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2014.

----- dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradya Paramita, 2009.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana, 2004.  
Turangan, Aditya Fadli. "Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut

## **2. Peraturan Perundang-Undangan:**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Winandra, Meilivia, "Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Jual Beli Bidang Tanah Yang Sah (Studi Kasus Putusan Nomor 1644 K/Pdt/2022)", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, 2023