



Legal Consequences Of The “Void By Operation Of Law” Clause In A Land Lease Agreement Due To Lessee Default (A Study Of Court Decision Number 64/Pdt.G/2021/PN Sorong)

Akibat Hukum Klausul Batal Demi Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Akibat Wanprestasi Oleh Penyewa (Studi Putusan Nomor. 64/Pdt.G/2021/Pn Sorong)

Juliana Margareta Nur Wahidi ¹⁾; Hasriyanti ²⁾; Akhmad Faqih Mursid ³⁾

^{1,2,3)} Universitas Dehasen Bengkulu

Email: ¹⁾ julianamargaretha16@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received [13 Agustus 2026]

Revised [23 Oktober 2026]

Accepted [25 Oktober 2026]

KEYWORDS

Lease Agreement; Breach Of
Contract; Null And Void;
Building; Lease Payment.

This is an open access article
under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan klausul batal demi hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah akibat wanprestasi serta akibat hukum terhadap bangunan dan pembayaran sewa yang telah dilakukan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dianalisis secara kualitatif-preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa tanah telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata sehingga sah dan mengikat para pihak. Klausul Pasal 6 merupakan bentuk kebebasan berkontrak, tetapi penerapannya tetap harus memperhatikan Pasal 1266, Pasal 1267, Pasal 1338 ayat (3), dan Pasal 1339 KUH Perdata serta asas kepatutan, keseimbangan, dan proporsionalitas. Pengalihan bangunan dan hangusnya pembayaran sewa tidak seharusnya diterapkan secara mutlak tanpa mempertimbangkan status hukum bangunan, prestasi yang telah dilaksanakan, kerugian nyata, dan keadaan *force majeure*. Penerapan akibat hukum wanprestasi harus dilakukan secara proporsional dengan mempertimbangkan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak agar tidak menimbulkan keuntungan berlebihan bagi salah satu pihak.

ABSTRACT

This study aims to analyze the validity of a "null and void by operation of law" clause in a land lease agreement triggered by a breach of contract, as well as the legal consequences regarding the building and rental payments already made, based on Sorong District Court Decision Number 64/Pdt.G/2021/PN Sorong. The research employs a normative-juridical method utilizing both the statute approach and the case approach. Primary, secondary, and tertiary legal materials were analyzed using a qualitative-prescriptive method. The findings indicate that the land lease agreement satisfied the requirements of Article 1320 of the Indonesian Civil Code, rendering it valid and binding upon the parties. While the clause in Article 6 represents an exercise of freedom of contract, its application must still adhere to Articles 1266, 1267, 1338 paragraph (3), and 1339 of the Indonesian Civil Code, as well as the principles of propriety, balance, and proportionality. The forfeiture of the building and the loss of rental payments should not be enforced absolutely without considering the legal status of the building, the performance already rendered, actual losses incurred, and *force majeure* circumstances. The legal consequences of a breach of contract must be applied proportionately, balancing the rights and obligations of the parties to prevent one party from gaining an excessive advantage.

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Prinsip negara hukum menempatkan hukum sebagai dasar dalam penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, termasuk dalam hubungan keperdataan antarindividu. Hukum memberikan kepastian, perlindungan, dan keadilan bagi setiap subjek hukum dalam melaksanakan perbuatan hukum. Salah satu bentuk hubungan hukum dalam ranah keperdataan diwujudkan melalui perjanjian. Perjanjian berfungsi sebagai dasar hukum yang mengikat para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan berdasarkan kesepakatan. Ketentuan mengenai keabsahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Pemenuhan keempat syarat tersebut menentukan keberlakuan suatu perjanjian, dengan syarat subjektif berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan, sedangkan syarat objektif berkaitan dengan objek tertentu dan sebab yang halal.

Perjanjian sewa menyewa tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang banyak digunakan dalam hubungan keperdataan dan memiliki nilai ekonomis yang cukup besar, khususnya ketika jangka

waktu sewanya berlangsung dalam periode yang panjang. Pasal 1548 KUH Perdata mengatur bahwa sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Hubungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa. Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan objek sewa, memelihara objek tersebut agar dapat digunakan sesuai dengan tujuan perjanjian, serta memberikan kenikmatan dan ketenteraman kepada penyewa selama masa sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1550 dan Pasal 1551 KUH Perdata. Pihak penyewa berkewajiban menggunakan objek sewa dengan baik dan membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana Pasal 1560 KUH Perdata. Kepastian mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut menjadi penting karena pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dalam praktik tidak selalu berjalan sesuai dengan kesepakatan. Wanprestasi dapat terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik karena tidak memenuhi prestasi sama sekali, terlambat memenuhi prestasi, maupun memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Wanprestasi pada prinsipnya berkaitan dengan adanya perikatan yang sah, tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur, adanya kesalahan dari debitur, serta adanya peringatan atau somasi dalam keadaan yang dipersyaratkan. Pasal 1239 KUH Perdata menentukan bahwa setiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu apabila tidak dipenuhi dapat menimbulkan kewajiban memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, sedangkan Pasal 1243 KUH Perdata menjadi dasar tuntutan ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perikatan. Keadaan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa juga dapat menimbulkan persoalan mengenai pengakhiran perjanjian, pemenuhan prestasi, ganti rugi, serta keberlakuan klausul yang telah disepakati para pihak.

Kebebasan para pihak dalam menentukan isi perjanjian memungkinkan dicantumkannya klausul yang mengatur konsekuensi apabila terjadi pelanggaran terhadap kewajiban kontraktual. Asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kekuatan mengikat terhadap perjanjian yang dibuat secara sah, sedangkan asas pacta sunt servanda menegaskan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Klausul batal demi hukum dapat dicantumkan sebagai ketentuan kontraktual yang mengatur konsekuensi tertentu apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Persoalan hukum muncul ketika istilah “batal demi hukum” digunakan sebagai akibat dari wanprestasi, karena dalam konsep hukum perdata batal demi hukum pada dasarnya berkaitan dengan tidak terpenuhinya syarat objektif sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata. Kondisi tersebut berbeda dengan pembatalan perjanjian sebagai akibat wanprestasi yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang pada awalnya telah sah. Perbedaan konseptual tersebut menimbulkan persoalan mengenai apakah klausul yang menyatakan perjanjian otomatis batal akibat wanprestasi dapat dibenarkan menurut hukum perdata serta bagaimana akibat hukum yang ditimbulkannya.

Persoalan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong tertanggal 19 Oktober 2021. Perkara tersebut berawal dari perjanjian sewa tanah seluas kurang lebih 3.400 m² yang terletak di Jalan Sungai Maruni Km. 10, Kelurahan Klawuyuk, Distrik Sorong Timur, Kota Sorong antara Ferry Saputra sebagai penggugat dan PT. Panca Indah Kurnia sebagai tergugat dengan jangka waktu sewa selama 15 tahun. Perjanjian tersebut memuat ketentuan bahwa apabila penyewa terlambat membayar uang sewa selama dua bulan berturut-turut setelah diberikan teguran, perjanjian sewa dianggap batal dengan segala akibat hukumnya dan bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut menjadi milik penggugat. Pihak tergugat tidak melakukan pembayaran uang sewa pada tahun ketiga dan keempat, yaitu tahun 2020 dan 2021, serta mendalilkan bahwa kondisi pandemi Covid-19 yang memengaruhi kegiatan usaha merupakan keadaan memaksa atau force majeure. Majelis hakim menilai alasan tersebut tidak dapat dibuktikan secara hukum sehingga tidak menghapus kewajiban tergugat untuk memenuhi prestasinya. Putusan tersebut menyatakan tergugat telah melakukan wanprestasi, uang sewa pada tahun pertama dan kedua hangus, serta mengabulkan gugatan penggugat termasuk penyerahan bangunan yang berada di atas tanah kepada penggugat sesuai dengan ketentuan perjanjian. Putusan tersebut memperlihatkan adanya persoalan mengenai keabsahan klausul batal demi hukum yang dicantumkan dalam perjanjian serta akibat hukum terhadap bangunan dan pembayaran sewa yang telah dilakukan.

Kajian mengenai perjanjian sewa tanah dan batal demi hukum telah dilakukan oleh beberapa peneliti, tetapi masih terdapat ruang untuk mengembangkan pembahasan mengenai klausul batal demi hukum yang secara khusus dikaitkan dengan wanprestasi. Linda Natalia (2023) melalui penelitian berjudul “Dampak Hukum atas Wanprestasi yang Tidak Mematuhi Klausul Force Majeure dalam Kontrak Sewa Toko (Analisis Putusan Nomor: 186/Pdt. G/2018/PN-Lbp)” membahas dampak hukum wanprestasi dalam kontrak sewa yang berkaitan dengan klausul force majeure, tetapi tidak secara khusus mengkaji



klausul batal demi hukum dalam perjanjian sewa tanah. Fikri Al-Zalmmi, Raisa Qolbina Ibrizzahra, Tabitha Prima Isnaeni, dan Rayi Kharisma Rajib (2025) melalui penelitian “Keabsahan Perjanjian Sewa Tanah yang Dibuat oleh Pihak Tanpa Hak Kepemilikan dan Implikasinya terhadap Perlindungan Hukum bagi Penyewa” berfokus pada keabsahan perjanjian sewa tanah yang dibuat oleh pihak tanpa hak kepemilikan dan perlindungan hukum bagi penyewa. Lailatul Mufarokhah dan Made Aditya Pramana Putra (2025) melalui penelitian “Analisis Yuridis terhadap Akta Perjanjian yang Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 287/Pdt. G/2024/PN Gin)” membahas konsekuensi hukum perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum secara umum. Perbedaan penelitian ini terletak pada fokus analisis terhadap keabsahan klausul batal demi hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah akibat wanprestasi serta akibat hukum terhadap bangunan dan pembayaran sewa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan klausul batal demi hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah akibat wanprestasi menurut hukum perdata Indonesia serta menganalisis akibat hukum yang timbul terhadap bangunan dan pembayaran sewa yang telah dilakukan setelah perjanjian sewa menyewa dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong. Analisis tersebut diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai batas penerapan asas kebebasan berkontrak dalam menentukan klausul perjanjian, hubungan antara wanprestasi dan pembatalan perjanjian, serta kedudukan klausul batal demi hukum dalam hukum perdata. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis terhadap pengembangan kajian hukum perjanjian, sekaligus memberikan pemahaman praktis bagi para pihak dalam menyusun dan melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah agar ketentuan mengenai hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum akibat wanprestasi dapat dirumuskan secara tepat dan memberikan kepastian hukum.

LANDASAN TEORI

Perjanjian dan Wanprestasi

Perjanjian adalah hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan dan menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak. Dalam hukum perdata Indonesia, keabsahan perjanjian ditentukan oleh Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, serta suatu sebab yang halal. Perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana ketentuan undang-undang berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Akan tetapi, kebebasan para pihak dalam menyusun isi perjanjian tetap dibatasi oleh kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik dan dengan memperhatikan kepatutan, sesuai Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata. Karena itu, keberadaan suatu klausul dalam perjanjian tidak hanya dinilai dari terpenuhinya kesepakatan, melainkan juga dari kepatutan serta keseimbangan akibat hukum yang muncul.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang memberi hak kepada penyewa untuk menikmati suatu barang dalam jangka waktu tertentu, dengan kewajiban membayar harga sewa yang telah disepakati, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata. Pada perjanjian sewa menyewa tanah, pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan dan memberikan kenikmatan atas objek sewa, sedangkan penyewa berkewajiban membayar harga sewa serta memakai objek tersebut sesuai perjanjian. Hubungan hukum ini bersifat timbal balik, sehingga pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak harus berlangsung secara seimbang. Apabila salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya, kondisi tersebut dapat menghasilkan konsekuensi hukum terkait kelangsungan perjanjian.

Wanprestasi adalah keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik karena tidak melaksanakan prestasi, terlambat melaksanakan prestasi, maupun melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa, salah satu wujud wanprestasi dapat berupa keterlambatan atau tidak dilaksanakannya pembayaran uang sewa. Terjadinya wanprestasi memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, meminta pembatalan perjanjian, dan/atau menuntut ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata. Dengan demikian, akibat hukum akibat wanprestasi perlu dievaluasi berdasarkan ketentuan hukum serta hubungan antara pelanggaran kewajiban dan kerugian yang ditimbulkan.

Konsep batal demi hukum perlu dibedakan dari pembatalan perjanjian sebagai akibat wanprestasi. Batal demi hukum pada dasarnya terkait dengan tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal, sehingga perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula. Dengan demikian, batal demi hukum berkaitan dengan persoalan keabsahan perjanjian sejak saat perjanjian tersebut dibuat. Sementara itu, wanprestasi terjadi pada tahap pelaksanaan perjanjian yang sebelumnya telah dibuat

secara sah. Wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan, terlambat memenuhi prestasi, memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Oleh karena itu, penggunaan istilah “batal demi hukum” dalam suatu klausul sebagai akibat keterlambatan atau tidak dilaksanakannya pembayaran lebih tepat dipahami sebagai klausul pembatalan atau pengakhiran perjanjian yang timbul akibat wanprestasi. Artinya, klausul tersebut pada dasarnya tidak serta-merta menjadikan perjanjian batal sejak awal, melainkan memberikan dasar bagi berakhirnya hubungan kontraktual apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Perbedaan ini penting karena konsekuensi hukum antara perjanjian yang sejak awal tidak sah dengan perjanjian yang sah tetapi kemudian diakhiri akibat wanprestasi adalah berbeda. Dalam perjanjian yang sah, hak dan kewajiban para pihak pada dasarnya tetap melekat sampai terjadi peristiwa yang menjadi dasar berakhirnya perjanjian sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati maupun ketentuan hukum yang berlaku.

Selain itu, perlu diperhatikan bahwa akibat hukum dari wanprestasi tidak selalu berarti seluruh prestasi yang telah diberikan sebelumnya menjadi tidak bernilai atau secara otomatis dapat dinyatakan hangus. Penilaian terhadap akibat tersebut harus melihat isi perjanjian, sifat prestasi, jangka waktu pelaksanaan, serta hubungan timbal balik antara prestasi para pihak. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah, pembayaran sewa yang telah dilakukan oleh penyewa merupakan prestasi yang berkaitan dengan hak untuk menggunakan atau menikmati objek sewa selama jangka waktu tertentu. Oleh sebab itu, apabila terjadi wanprestasi sebelum masa sewa berakhir, perlu dikaji lebih lanjut apakah seluruh pembayaran yang telah diberikan patut dinyatakan hangus atau apakah hanya bagian tertentu yang dapat diperhitungkan sebagai akibat dari pengakhiran perjanjian.

Hal yang sama berlaku terhadap bangunan yang telah didirikan oleh penyewa di atas objek tanah. Keberadaan bangunan tidak dapat semata-mata dipandang sebagai konsekuensi otomatis dari adanya wanprestasi, tetapi perlu dikaji berdasarkan klausul perjanjian, tujuan pembangunan, status kepemilikan bangunan, persetujuan para pihak, serta ketentuan hukum yang berkaitan dengan benda dan perjanjian. Dengan demikian, persoalan mengenai apakah bangunan menjadi milik pihak yang menyewakan, tetap menjadi milik penyewa, atau menimbulkan kewajiban kompensasi merupakan persoalan tersendiri yang harus dianalisis berdasarkan hubungan hukum dan kesepakatan para pihak.

Keabsahan dan penerapan klausul dalam perjanjian juga harus mempertimbangkan asas keseimbangan, itikad baik, serta kepatutan. Berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang dinyatakan secara tegas di dalamnya, melainkan juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian tidak semata-mata didasarkan pada bunyi literal klausul, tetapi juga harus memperhatikan prinsip kewajaran dalam hubungan kontraktual. Asas itikad baik juga menjadi dasar penting dalam menilai pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Meskipun para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, kebebasan tersebut tidak berarti bahwa setiap klausul dapat diterapkan tanpa mempertimbangkan keadaan konkret dan akibat yang ditimbulkannya. Klausul yang menimbulkan konsekuensi berat bagi salah satu pihak, seperti hangusnya pembayaran sewa yang telah dilakukan dan beralihnya bangunan kepada pihak yang menyewakan, perlu dievaluasi dari segi kewajaran dan proporsionalitas. Terlebih apabila konsekuensi tersebut memberikan keuntungan yang tidak seimbang kepada salah satu pihak dibandingkan dengan kerugian yang harus ditanggung pihak lainnya.

Dalam hal demikian, keberadaan klausul kontraktual tetap menjadi titik awal dalam menentukan hak dan kewajiban para pihak, tetapi penerapannya harus ditempatkan dalam kerangka hukum perjanjian secara keseluruhan. Penafsiran terhadap klausul tidak hanya mempertimbangkan kehendak para pihak ketika perjanjian dibuat, tetapi juga memperhatikan maksud perjanjian, sifat hubungan hukum, pelaksanaan prestasi yang telah terjadi, serta akibat yang muncul setelah terjadinya wanprestasi. Pendekatan tersebut diperlukan agar penerapan klausul tidak menghasilkan konsekuensi yang bertentangan dengan kepatutan dan keseimbangan hubungan kontraktual.

Landasan teori tersebut dipakai untuk mengkaji keabsahan klausul “batal demi hukum” dalam perjanjian sewa menyewa tanah serta implikasi hukumnya terhadap bangunan dan pembayaran sewa pada Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt G/2021/PN Sorong. Dengan pendekatan tersebut, analisis tidak hanya diarahkan pada apakah klausul tersebut tercantum dan disepakati oleh para pihak, tetapi juga pada bagaimana klausul tersebut harus dikualifikasikan secara yuridis, apakah penerapannya berkaitan dengan batal demi hukum atau pengakhiran perjanjian akibat wanprestasi, serta bagaimana akibat hukum yang ditimbulkannya terhadap prestasi yang telah dilaksanakan sebelumnya. Selanjutnya, aspek kepatutan, itikad baik, keseimbangan, dan proporsionalitas digunakan untuk menilai apakah konsekuensi berupa hangusnya pembayaran sewa dan beralihnya bangunan kepada pihak yang menyewakan dapat dibenarkan secara hukum dalam konteks perkara tersebut.



METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada pengkajian norma hukum tertulis dan bahan kepustakaan. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian yuridis normatif dapat menggunakan beberapa pendekatan, meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), pendekatan historis (historical approach), dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan perundang-undangan yang relevan, serta Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong. Bahan hukum sekunder meliputi buku, artikel, jurnal hukum, hasil penelitian terdahulu, pendapat akademisi, dan literatur hukum yang relevan, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan indeks peraturan perundang-undangan.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan penelusuran basis data hukum. Studi kepustakaan dilakukan dengan menelusuri, membaca, mengidentifikasi, dan menganalisis bahan hukum yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa, wanprestasi, pembatalan perjanjian, serta akibat hukum yang timbul terhadap objek sewa. Bahan hukum diperoleh dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong, buku, artikel, jurnal, dan literatur hukum lainnya. Penelusuran bahan hukum juga dilakukan melalui basis data seperti Hukum Online, Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Mahkamah Agung, Google Scholar, Semantic Scholar, dan basis data peraturan untuk memperoleh sumber hukum yang relevan dan mendukung analisis penelitian.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif melalui proses inventarisasi, klasifikasi, interpretasi, dan penalaran hukum terhadap bahan hukum yang telah dikumpulkan. Bahan hukum dianalisis secara sistematis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk menjawab permasalahan mengenai keabsahan klausul batal demi hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah serta akibat hukum terhadap bangunan dan pembayaran sewa setelah perjanjian dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong. Hasil analisis disajikan secara deskriptif-analitis untuk memperoleh argumentasi hukum yang bersifat preskriptif mengenai penerapan hukum yang seharusnya terhadap permasalahan yang diteliti. Penelitian dilaksanakan pada Maret sampai Agustus 2026, meliputi tahap pengajuan dan persetujuan judul, penyusunan serta ujian proposal, penulisan skripsi, dan ujian skripsi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Klausul Batal Demi Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Menurut Hukum Perdata Indonesia.

Keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong perlu terlebih dahulu dianalisis berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal tersebut menentukan empat syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 12 April 2018 dibuat antara Ferry Saputra sebagai pihak yang menyewakan dan PT. Panca Indah Kurnia sebagai pihak penyewa yang diwakili oleh Robby Iswandi selaku Direktur Utama dan Kelvin Chandra selaku pemegang saham. Perjanjian tersebut juga ditandatangani oleh Niko Alfred Saputra, Wempy Heriyanto Gosali, dan Haryanto Wirawansa sebagaimana tercantum dalam Bukti P-1 dan T-9. Tergugat tidak membantah keberadaan maupun penandatanganan perjanjian tersebut dan bahkan mengakui bahwa perjanjian ditandatangani pada 12 April 2018 di hadapan Notaris Yoseph Pieter Ipsan IE, S.H. Keadaan tersebut menunjukkan adanya persesuaian kehendak antara para pihak dalam membentuk hubungan hukum sewa menyewa. Keterangan ahli DR. Dwi Pratiwi Markus, S.H., M.Kn., C.Me. juga menegaskan bahwa keabsahan perjanjian tidak semata-mata ditentukan oleh bentuknya sebagai akta otentik atau akta di bawah tangan, melainkan oleh terpenuhinya syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Tidak terdapat bukti yang menunjukkan bahwa kesepakatan tersebut lahir karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan, sehingga syarat kesepakatan sebagai syarat subjektif dapat dinyatakan terpenuhi.

Syarat kecakapan juga dapat dinyatakan terpenuhi karena pihak penyewa merupakan badan hukum berbentuk perseroan terbatas. Berdasarkan Akta Pendirian PT. Panca Indah Kurnia Nomor 18 tanggal 12 April 2018, ketentuan Anggaran Dasar memberikan kewenangan kepada Direksi untuk mengelola dan mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang

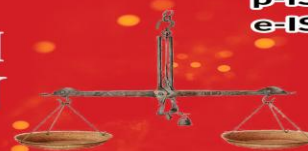
menempatkan Direksi sebagai organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan serta mewakili perseroan. Dalil Tergugat mengenai kurang pihak karena tidak seluruh pemegang saham dilibatkan tidak menghilangkan kecakapan perseroan dalam membuat perjanjian, karena kewenangan representasi perseroan berada pada Direksi. Fakta bahwa beberapa pemegang saham dan komisaris turut menandatangani perjanjian memang dapat menimbulkan persoalan mengenai kewenangan internal perseroan, tetapi persoalan tersebut tidak menghilangkan kedudukan Direksi sebagai organ yang secara hukum berwenang mewakili perseroan. Dengan demikian, syarat kecakapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata juga telah terpenuhi.

Syarat mengenai suatu hal tertentu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1333 KUH Perdata terpenuhi karena objek perjanjian dapat diidentifikasi secara jelas. Tanah yang menjadi objek sewa memiliki luas kurang lebih 3.400 m² dan merupakan bagian dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 321/Klawuyuk, Nomor 636/Klawuyuk, dan Nomor 1812/Klawuyuk atas nama Ferry Saputra. Objek tersebut dapat ditentukan berdasarkan jenis, luas, dan lokasinya sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan mengenai benda yang menjadi objek perjanjian. Syarat sebab yang halal juga pada dasarnya terpenuhi karena tujuan perjanjian adalah menyewakan tanah untuk digunakan oleh pihak penyewa dalam menjalankan kegiatan usaha. Penggunaan tanah untuk kegiatan usaha tidak dengan sendirinya menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah sepanjang kegiatan yang dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dugaan Penggugat mengenai adanya penyalahgunaan bangunan untuk kegiatan perdagangan manusia dan pemeliharaan satwa yang dilindungi tidak secara langsung menentukan keabsahan perjanjian pada saat pembentukannya. Persoalan mengenai pelaksanaan kegiatan usaha perlu dibedakan dari persoalan mengenai sebab yang halal sebagai salah satu syarat objektif perjanjian. Berdasarkan keempat unsur tersebut, Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 12 April 2018 telah memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata sehingga secara hukum merupakan perjanjian yang sah dan mengikat.

Keabsahan perjanjian secara keseluruhan perlu dibedakan dari keabsahan dan keberlakuan setiap klausul yang terdapat di dalamnya. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kekuatan mengikat terhadap perjanjian yang dibuat secara sah, tetapi asas kebebasan berkontrak tidak memberikan kebebasan tanpa batas kepada para pihak untuk menentukan seluruh akibat hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengharuskan perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik, sedangkan Pasal 1339 KUH Perdata menentukan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa suatu klausul yang telah disepakati tetap dapat dinilai berdasarkan kepatutan, keseimbangan, dan itikad baik dalam penerapannya. Kedudukan asas *pacta sunt servanda* dengan demikian harus ditempatkan secara sistematis bersama asas itikad baik dan kepatutan, bukan dipahami sebagai kewenangan mutlak bagi salah satu pihak untuk memperoleh seluruh keuntungan dari suatu keadaan wanprestasi.

Pasal 6 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah mengatur bahwa apabila pihak penyewa terlambat melakukan pembayaran selama dua bulan berturut-turut, pihak penyewa dianggap telah melakukan wanprestasi tanpa perlu diberikan peringatan terlebih dahulu. Klausul tersebut selanjutnya menyatakan bahwa wanprestasi menyebabkan perjanjian batal secara otomatis dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata. Pasal 6 juga mengatur bahwa seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak penyewa menjadi hangus dan hak atas tanah serta bangunan beralih kepada pihak yang menyewakan. Klausul tersebut secara formal dapat dipandang sebagai bentuk pelaksanaan asas kebebasan berkontrak karena para pihak telah menyepakatinya pada saat perjanjian dibuat. Persoalan hukumnya terletak pada akibat yang ditimbulkan oleh klausul tersebut, terutama ketika keterlambatan pembayaran menyebabkan hilangnya seluruh pembayaran yang telah dilakukan sebelumnya sekaligus berpindahnya bangunan permanen yang memiliki nilai ekonomis besar kepada pihak yang menyewakan.

Ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata menjadi penting dalam menilai klausul tersebut. Pasal 1266 KUH Perdata pada prinsipnya mengatur bahwa dalam perjanjian timbal balik, syarat batal karena tidak dipenuhinya kewajiban tidak berlaku secara otomatis, melainkan pembatalannya pada umumnya dimintakan kepada hakim. Pasal 1267 KUH Perdata memberikan pilihan kepada pihak yang dirugikan akibat tidak dipenuhinya perikatan untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau pembatalan disertai ganti rugi. Pengesampingan Pasal 1266 oleh para pihak memang dikenal dalam praktik perjanjian, tetapi pengesampingan tersebut tidak menghilangkan kewenangan hakim untuk menilai apakah wanprestasi benar-benar terjadi dan apakah akibat hukum yang diperjanjikan patut diberlakukan. Dalam perkara Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong, Penggugat tetap mengajukan gugatan ke pengadilan meskipun Pasal 6 menyatakan perjanjian batal secara otomatis. Keadaan tersebut memperlihatkan bahwa penilaian pengadilan tetap diperlukan untuk menentukan adanya wanprestasi dan akibat hukum yang dapat diterapkan terhadap para pihak.



Persoalan yang lebih penting terdapat pada proporsionalitas Pasal 6 ayat (3). Berdasarkan fakta perkara, tunggakan pembayaran sewa tahun ketiga dan keempat mencapai sekitar Rp300.000.000,00 ditambah pajak sewa, sedangkan pembayaran sewa tahun pertama dan kedua yang telah diterima Penggugat mencapai Rp315.000.000,00. Di samping itu, bangunan permanen yang dikenal sebagai "Double O" juga dinyatakan menjadi milik Penggugat. Konsekuensi tersebut menimbulkan perbedaan yang cukup besar antara nilai wanprestasi dengan nilai yang hilang dari pihak penyewa. Ahli DR. M. Sudirman, S.H., M.Kn., C.Me. menjelaskan bahwa asas keseimbangan dan kepatutan merupakan prinsip yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian. Keterangan tersebut sejalan dengan Pasal 1339 KUH Perdata yang memberikan dasar bagi pengujian kepatutan terhadap isi dan pelaksanaan perjanjian. Ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata pada dasarnya bertujuan memberikan penggantian atas kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya perikatan, bukan memberikan keuntungan yang berlebihan kepada pihak yang dirugikan. Konsekuensi Pasal 6 ayat (3) berpotensi menggeser fungsi kompensasi tersebut menjadi keuntungan yang tidak proporsional apabila seluruh pembayaran dan bangunan beralih kepada Penggugat tanpa memperhitungkan kerugian nyata yang dideritanya.

Kondisi tersebut semakin penting karena terdapat fakta mengenai posisi para pihak dalam pembentukan perjanjian. Berdasarkan jawaban Tergugat, naskah perjanjian diberikan kepada Tergugat oleh Penggugat bersama anaknya, Niko Alfred Saputra, yang juga merupakan salah satu pemegang saham Tergugat. Naskah asli perjanjian juga disebut dibawa oleh Penggugat dan salinannya tidak segera diberikan kepada Tergugat. Fakta tersebut tidak secara otomatis membuktikan adanya cacat kesepakatan, tetapi dapat menjadi indikator yang relevan dalam menilai keseimbangan posisi para pihak ketika klausul Pasal 6 dibentuk. Asas kebebasan berkontrak tidak dapat dipahami hanya dari ada atau tidaknya tanda tangan, melainkan juga harus dilihat dari pelaksanaan perjanjian secara itikad baik dan kepatutan. Klausul yang memberikan konsekuensi sangat berat kepada salah satu pihak perlu diuji agar tidak berubah menjadi sarana untuk memperoleh keuntungan yang tidak sebanding dengan kerugian yang sebenarnya timbul.

Klausul Pasal 6 juga harus dibedakan dari konsep batal demi hukum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Batal demi hukum pada dasarnya merupakan akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian, yaitu adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian yang batal demi hukum sejak awal tidak memiliki kekuatan mengikat karena cacat tersebut telah terdapat sejak pembentukan perjanjian. Kondisi tersebut berbeda dengan perjanjian yang pada awalnya sah tetapi kemudian salah satu pihak melakukan wanprestasi. Wanprestasi terjadi pada tahap pelaksanaan perjanjian dan tidak dengan sendirinya menjadikan perjanjian sejak awal tidak pernah ada. Oleh sebab itu, penggunaan istilah "batal demi hukum" dalam Pasal 6 sebagai konsekuensi keterlambatan pembayaran lebih tepat dipahami sebagai klausul pembatalan atau pengakhiran perjanjian akibat wanprestasi, bukan sebagai batal demi hukum dalam pengertian Pasal 1320 KUH Perdata. Perbedaan tersebut penting karena menentukan akibat hukum terhadap prestasi yang telah dilaksanakan sebelum terjadinya wanprestasi.

Aspek lain yang perlu diperhatikan adalah status bangunan yang didirikan di atas tanah objek sewa. Berdasarkan fakta persidangan, bangunan "Double O" dibangun oleh Tergugat secara bertahap, bahkan sebagian pembangunannya telah dimulai sejak tahun 2016 sebelum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah ditandatangani pada 12 April 2018. Majelis Hakim dalam amar putusannya menyatakan bahwa bangunan tersebut menjadi hak Penggugat dengan mendasarkan pertimbangannya pada isi Pasal 6 ayat (3) perjanjian. Persoalan tersebut tidak cukup hanya dianalisis berdasarkan asas pacta sunt servanda, karena peralihan hak atas bangunan juga berkaitan dengan hukum benda dan hukum pertanahan. Hukum tanah nasional mengenal asas pemisahan horizontal, yang pada prinsipnya memisahkan kedudukan hukum antara tanah dengan benda yang berada di atasnya. Oleh karena itu, kepemilikan tanah tidak selalu dapat dipersamakan secara otomatis dengan kepemilikan atas bangunan yang didirikan oleh pihak lain. Fakta bahwa sebagian bangunan telah berdiri sebelum perjanjian sewa juga perlu diperhatikan dalam menentukan apakah seluruh bangunan dapat secara otomatis tunduk pada Pasal 6 perjanjian yang dibuat pada tahun 2018.

Pertimbangan mengenai bangunan tersebut memperlihatkan bahwa klausul kontraktual yang bersifat obligatoir tidak selalu dapat secara otomatis menghasilkan peralihan hak kebendaan. Perjanjian sewa pada dasarnya melahirkan hubungan hukum perikatan antara para pihak, sedangkan kepemilikan bangunan berkaitan dengan hubungan hukum kebendaan. Peralihan suatu hak kebendaan harus memperhatikan ketentuan hukum yang mengaturnya dan tidak semata-mata didasarkan pada kesepakatan para pihak. Pertimbangan Majelis Hakim yang langsung menyatakan bangunan "Double O" menjadi hak Penggugat berdasarkan Pasal 6 ayat (3) tanpa menguraikan secara mendalam kedudukan bangunan dalam perspektif hukum tanah nasional menunjukkan adanya ruang analisis yang masih dapat dikembangkan. Persoalan tersebut semakin signifikan karena bangunan telah dibangun oleh Tergugat dengan investasi yang besar dan sebagian pembangunannya dilakukan sebelum perjanjian sewa tahun

2018. Dalil *force majeure* yang diajukan Tergugat juga relevan dalam menilai kewajaran penerapan Pasal 6. Tergugat menyatakan bahwa keterlambatan pembayaran tahun 2020 dan 2021 dipengaruhi pandemi Covid-19 dan kebijakan pemerintah Kota Sorong yang membatasi bahkan menghentikan operasional usaha hiburan. Tergugat mengajukan Instruksi Walikota Sorong Nomor 443/193/2020, Instruksi Walikota Sorong Nomor 188.5/3/2020, larangan beroperasi tanggal 28 Juli 2021, serta Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-156/PJ/2020 yang mengakui penyebaran Covid-19 sebagai keadaan kahar dalam konteks perpajakan. Majelis Hakim menolak dalil tersebut dengan mempertimbangkan antara lain kemampuan Tergugat melakukan pembayaran utang kepada pihak tertentu. Kemampuan melakukan pembayaran kepada pihak lain tidak secara otomatis membuktikan bahwa pandemi tidak memengaruhi kemampuan usaha untuk menghasilkan pendapatan, terutama ketika terdapat kebijakan pemerintah yang secara langsung membatasi operasional usaha hiburan. Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata mengharuskan adanya penilaian terhadap unsur keadaan yang tidak dapat diduga atau tidak dapat dihindari serta ada atau tidaknya kesalahan debitur.

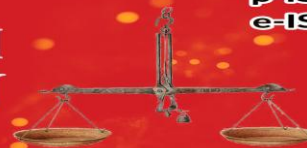
Kedua ahli dalam perkara tersebut memberikan pandangan berbeda mengenai *force majeure*. DR. Dwi Pratiwi Markus berpendapat bahwa pandemi Covid-19 tidak dengan sendirinya memenuhi unsur *force majeure*, sedangkan DR. M. Sudirman berpandangan bahwa pandemi dapat dikualifikasikan sebagai *force majeure* apabila unsur keadaan memaksa terpenuhi. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa Covid-19 tidak dapat secara otomatis dianggap sebagai keadaan memaksa untuk seluruh hubungan kontraktual, tetapi dampak konkret pandemi terhadap kemampuan debitur tetap harus dianalisis berdasarkan keadaan masing-masing perkara. Dalam perkara ini, adanya kebijakan pemerintah yang membatasi operasional usaha seharusnya menjadi salah satu faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan tingkat kesalahan Tergugat dan proporsionalitas akibat wanprestasi. Keadaan tersebut memang tidak serta-merta menghapus seluruh kewajiban pembayaran, tetapi dapat menjadi faktor yang relevan dalam menilai apakah konsekuensi berupa hangusnya seluruh pembayaran dan pengalihan bangunan merupakan akibat yang patut.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 12 April 2018 dalam Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong pada dasarnya telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata sehingga sah dan mengikat para pihak. Klausul Pasal 6 juga lahir dari asas kebebasan berkontrak dan secara formal merupakan bagian dari perjanjian yang mengikat. Namun, istilah “batal demi hukum” yang digunakan dalam klausul tersebut tidak dapat disamakan dengan konsep batal demi hukum akibat tidak terpenuhinya syarat objektif Pasal 1320 KUH Perdata. Wanprestasi yang terjadi setelah perjanjian berjalan merupakan dasar untuk mengakhiri atau membatalkan perjanjian, bukan alasan untuk menyatakan bahwa perjanjian tersebut sejak awal tidak pernah ada. Keberlakuan Pasal 6 juga harus diuji berdasarkan Pasal 1266, Pasal 1267, Pasal 1338 ayat (3), dan Pasal 1339 KUH Perdata serta asas keseimbangan, kepatutan, itikad baik, dan proporsionalitas. Penerapan klausul yang menyebabkan seluruh pembayaran sebelumnya hangus dan bangunan beralih kepada pihak yang menyewakan tanpa memperhitungkan kerugian nyata serta status hukum bangunan berpotensi menimbulkan akibat yang tidak seimbang. Dengan demikian, keabsahan formal klausul tidak dapat dijadikan satu-satunya dasar untuk memberlakukan seluruh akibat hukumnya, karena hakim tetap memiliki kewenangan untuk menguji kepatutan dan proporsionalitas penerapannya dalam rangka mewujudkan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak.

Akibat Hukum terhadap Bangunan dan Pembayaran Sewa yang Telah Dilakukan Setelah Perjanjian Sewa Menyewa Dinyatakan Batal Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong.

Akibat hukum setelah Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong perlu dianalisis dengan memperhatikan status bangunan yang didirikan di atas tanah objek sewa, pembayaran sewa yang telah dilakukan, serta kedudukan dan hak para pihak setelah terjadinya wanprestasi. Perjanjian tertanggal 12 April 2018 memiliki jangka waktu 15 tahun dan dalam Pasal 6 mengatur bahwa keterlambatan pembayaran selama dua bulan berturut-turut menyebabkan pihak penyewa dianggap wanprestasi, perjanjian batal secara otomatis, pembayaran yang telah dilakukan menjadi hangus, serta hak atas tanah dan bangunan beralih kepada pihak yang menyewakan. Tergugat kemudian tidak memenuhi pembayaran sewa tahun ketiga dan keempat sehingga Majelis Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan putusan tersebut, bangunan “Double O” dinyatakan menjadi hak Penggugat dan pembayaran sewa tahun pertama serta tahun kedua dinyatakan tidak dapat diminta kembali. Akibat hukum tersebut tidak dapat hanya dilihat dari keberadaan klausul kontrak, tetapi harus dikaji berdasarkan ketentuan hukum perikatan, hukum benda, hukum pertanahan, serta asas keseimbangan dan kepatutan.

Bangunan “Double O” merupakan bangunan permanen yang didirikan oleh PT. Panca Indah Kurnia di atas tanah milik Ferry Saputra. Berdasarkan keterangan saksi Lukman Bassir, pembangunan



bangunan tersebut telah dimulai sejak tahun 2016 pada bagian depan dan dilanjutkan dengan pembangunan bagian belakang serta mess karyawan pada tahun 2018. Fakta bahwa sebagian bangunan telah berdiri sebelum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah ditandatangani pada 12 April 2018 menjadi aspek penting dalam menentukan status hukumnya. Pasal 6 ayat (3) perjanjian memang menentukan bahwa apabila perjanjian dibatalkan, hak atas tanah dan bangunan menjadi milik pihak pertama. Majelis Hakim kemudian menyatakan bahwa bangunan “Double O” yang berada di atas tanah milik Penggugat menjadi hak Penggugat dengan mendasarkan pada isi perjanjian dan kekuatan mengikat sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Menurut penulis, pengalihan tersebut tidak cukup dianalisis hanya dari perspektif hukum perikatan karena status kepemilikan bangunan juga berkaitan dengan hukum benda dan hukum pertanahan. Hukum tanah nasional Indonesia mengenal asas pemisahan horizontal yang pada prinsipnya membedakan kedudukan hukum antara tanah dengan benda yang berada di atasnya. Kepemilikan tanah tidak selalu menyebabkan pemilik tanah secara otomatis menjadi pemilik bangunan yang didirikan oleh pihak lain. Kedudukan bangunan harus dilihat berdasarkan hubungan hukum dan perbuatan hukum yang melahirkan atau mengalihkan hak atas bangunan tersebut.

Pembayaran sewa yang telah dilakukan juga memiliki akibat hukum tersendiri. Tergugat telah membayar uang sewa tahun pertama sebesar Rp157.500.000,00 dan tahun kedua sebesar Rp157.500.000,00 sehingga total pembayaran mencapai Rp315.000.000,00. Pembayaran tersebut telah diterima oleh Penggugat sebelum terjadinya wanprestasi pada tahun ketiga dan keempat. Menurut penulis, pembayaran tersebut merupakan prestasi yang telah dilaksanakan secara sah ketika perjanjian masih berjalan dan tidak dapat disamakan dengan kewajiban pembayaran yang menjadi objek wanprestasi. Perbedaan antara pembatalan yang berlaku *ex tunc* dan *ex nunc* menjadi penting dalam menentukan status pembayaran tersebut. Pembatalan yang bersifat *ex tunc* berlaku surut sejak awal, sedangkan akibat *ex nunc* berlaku sejak pembatalan atau pengakhiran perjanjian. Wanprestasi dalam perkara ini baru terjadi setelah pembayaran tahun pertama dan kedua selesai dilakukan, sehingga secara doktrinal akibat pengakhiran perjanjian lebih tepat berlaku ke depan dan tidak menghapus prestasi yang telah dilaksanakan sebelumnya.

Pernyataan bahwa pembayaran sebesar Rp315.000.000,00 menjadi hangus juga perlu diuji berdasarkan prinsip keseimbangan dan larangan pengayaan yang tidak adil (*unjust enrichment*). Penggugat telah menerima pembayaran tersebut dan memperoleh manfaat dari masa sewa yang telah berlangsung, sedangkan setelah perjanjian berakhir Penggugat juga memperoleh kembali tanah dan bangunan. Kondisi tersebut berpotensi memberikan keuntungan yang tidak proporsional apabila seluruh pembayaran sebelumnya dinyatakan hangus tanpa memperhitungkan kerugian nyata. Pasal 1243 KUH Perdata menempatkan ganti rugi sebagai bentuk pemulihan atas kerugian akibat tidak dipenuhinya perikatan. Fungsi ganti rugi seharusnya bersifat kompensatoris, bukan memberikan keuntungan yang melampaui kerugian yang sebenarnya. Penerapan klausul “hangus” secara mutlak dapat menyebabkan akibat hukum yang lebih berat daripada wanprestasi yang dilakukan Tergugat, sehingga perlu diuji berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUH Perdata serta asas kepatutan dan proporsionalitas.

Kedudukan Tergugat setelah perjanjian berakhir juga perlu diperhatikan karena pembangunan bangunan dilakukan berdasarkan hubungan hukum sewa yang pada awalnya sah. Perintah kepada Tergugat untuk meninggalkan dan menyerahkan bangunan “Double O” kepada Penggugat tidak disertai pertimbangan mengenai kompensasi terhadap investasi yang telah dikeluarkan. Sebagian bangunan bahkan telah dibangun sejak tahun 2016 sebelum perjanjian sewa tahun 2018 ditandatangani. Kondisi tersebut menunjukkan perlunya analisis mengenai kedudukan Tergugat sebagai pihak yang menguasai objek berdasarkan hubungan hukum yang sah, bukan sebagai pihak yang sejak awal menguasai tanah tanpa hak. Sita jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 227 HIR atau Pasal 261 RBg juga pada dasarnya hanya bertujuan mempertahankan objek sengketa agar putusan tidak menjadi *illusoir* dan tidak dengan sendirinya menentukan kepemilikan akhir atas bangunan. Penetapan kepemilikan dan kewajiban penyerahan bangunan tetap harus didasarkan pada ketentuan hukum yang mengatur status benda serta hak para pihak.

Dalil *force majeure* yang diajukan Tergugat juga relevan dalam menentukan akibat hukum wanprestasi. Tergugat menyatakan bahwa keterlambatan pembayaran pada tahun 2020 dan 2021 dipengaruhi pandemi Covid-19 serta kebijakan pemerintah yang membatasi operasional usaha hiburan “Double O”. Tergugat mengajukan Instruksi Walikota Sorong Nomor 443/193/2020, Instruksi Walikota Sorong Nomor 188.5/3/2020, larangan beroperasi tanggal 28 Juli 2021, serta Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor Kep-156/PJ/2020. Majelis Hakim menolak dalil tersebut dengan mempertimbangkan kemampuan Tergugat melakukan pembayaran kepada pihak tertentu. Menurut penulis, kemampuan membayar kewajiban lain tidak secara otomatis membuktikan bahwa pandemi tidak memengaruhi kemampuan usaha dalam menghasilkan pendapatan. Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH

Perdata mengharuskan adanya penilaian mengenai hubungan antara keadaan yang terjadi dengan tidak dipenuhinya prestasi. Pandemi Covid-19 memang tidak secara otomatis merupakan *force majeure* dalam setiap hubungan kontraktual, tetapi larangan operasional yang dikeluarkan pemerintah dapat menjadi faktor yang relevan dalam menilai tingkat kesalahan Tergugat dan proporsionalitas akibat wanprestasi.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, akibat hukum terhadap bangunan dan pembayaran sewa setelah perjanjian berakhir dalam Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keseimbangan, kepatutan, dan proporsionalitas. Bangunan “Double O” tidak semestinya dialihkan kepada Penggugat hanya berdasarkan Pasal 6 ayat (3) tanpa mempertimbangkan asas pemisahan horizontal, kronologi pembangunan, status hubungan hukum para pihak, serta kemungkinan hak Tergugat atas kompensasi investasi. Pembayaran sewa sebesar Rp315.000.000,00 yang telah dilaksanakan pada tahun pertama dan kedua merupakan prestasi yang telah selesai sebelum terjadinya wanprestasi sehingga tidak seharusnya secara otomatis diperlakukan sebagai pembayaran yang tidak mempunyai akibat hukum. Konsekuensi wanprestasi seharusnya diarahkan pada pengakhiran hubungan sewa dan pemulihan kerugian nyata yang dapat dibuktikan, bukan memberikan keuntungan berlebihan kepada salah satu pihak. Hak Penggugat untuk memperoleh kembali tanah perlu diseimbangkan dengan hak Tergugat atas prestasi dan investasi yang telah dilakukan berdasarkan hubungan hukum yang pada awalnya sah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian, Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 12 April 2018 dalam Putusan Pengadilan Negeri Sorong Nomor 64/Pdt.G/2021/PN Sorong telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga sah dan mengikat para pihak. Klausul Pasal 6 yang mengatur pembatalan akibat wanprestasi pada dasarnya merupakan bentuk kebebasan berkontrak, tetapi istilah “batal demi hukum” tidak dapat disamakan dengan batal demi hukum akibat tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian. Wanprestasi terjadi setelah perjanjian sah dan telah dilaksanakan sebagian, sehingga klausul tersebut lebih tepat dipahami sebagai ketentuan mengenai pengakhiran atau pembatalan perjanjian akibat wanprestasi. Keberlakuannya tetap harus memperhatikan Pasal 1266, Pasal 1267, Pasal 1338 ayat (3), dan Pasal 1339 KUH Perdata serta asas itikad baik, kepatutan, keseimbangan, dan proporsionalitas. Penerapan Pasal 6 secara mutlak, khususnya terhadap hangusnya seluruh pembayaran dan pengalihan bangunan, berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan apabila tidak didasarkan pada kerugian nyata dan proporsional.
2. Akibat hukum terhadap bangunan dan pembayaran sewa juga perlu dibedakan berdasarkan waktu terjadinya wanprestasi. Bangunan “Double O” yang sebagian telah dibangun sebelum perjanjian tahun 2018 tidak semestinya langsung dialihkan kepada Penggugat hanya berdasarkan klausul kontrak tanpa mempertimbangkan asas pemisahan horizontal, status hukum bangunan, serta hak Tergugat atas investasi yang telah dikeluarkan. Pembayaran sewa tahun pertama dan kedua sebesar Rp315.000.000,00 telah dilaksanakan sebelum wanprestasi tahun ketiga dan keempat, sehingga secara hukum perlu dibedakan dari kewajiban yang belum dipenuhi dan tidak semestinya secara otomatis diperlakukan seolah-olah tidak pernah memiliki akibat hukum. Penerapan akibat wanprestasi seharusnya berorientasi pada pemulihan kerugian yang nyata dan proporsional dengan tetap mempertimbangkan dalil *force majeure* akibat pandemi Covid-19, asas kepatutan, serta keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Dengan demikian, pengakhiran perjanjian tidak seharusnya menghasilkan keuntungan berlebihan bagi satu pihak dan kerugian yang tidak proporsional bagi pihak lainnya.

Saran

1. Bagi semua pihak, saat menyusun perjanjian sewa tanah, penting untuk merumuskan klausul yang menyatakan batal demi hukum dengan cara yang jelas dan seimbang, serta mempertimbangkan prinsip keseimbangan dan keadilan, termasuk mengatur konsekuensi hukum terhadap bangunan dan investasi yang telah dikelola oleh penyewa.
2. Bagi hakim serta penegak hukum, ketika menangani permasalahan mengenai klausul yang batal demi hukum, seharusnya tidak hanya memperhatikan syarat formal dalam perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, tetapi juga harus mempertimbangkan keadilan, prinsip keseimbangan, serta ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata agar keputusan yang diambil mencerminkan keadilan dan proporsi yang tepat.



DAFTAR PUSTAKA

- Amin, S. N. Ma'ruf. Buku Ajar Hukum Perjanjian. Yogyakarta: Budi Utama, 2023
- Aula, I. M., dan A. B. Cahyono. "Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak Akibat Wanprestasi: Studi Putusan Pengadilan dan Perbandingan di Negara-Negara Civil Law." *Lex Patrimonium*, 2023
- Bramantya, N. S., A. I. Agung, dan N. K. Astiti. "Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019." *Jurnal Analogi Hukum*, 2024
- Christiawan, R., dan R. Wulandari. Hukum Kontrak Bisnis. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2023
- Darmawan, M. I., dan N. Suryawati. "Analisa Yuridis tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu." *Law, Development and Justice Review*, 2023
- Gayo, M. F., dan H. Sugiyono. "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha." *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 2021
- Hidayat, N. T., dan Ardiansyah. "Tinjauan Yuridis tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 177/Pdt.G/2019." *Humaniorum*, 2025
- Hutagalung, S. M. Praktik Peradilan Perdata, Kepailitan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta Timur: Sinar Grafika Offset, 2019
- Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Isima, N., dan S. M. Subeitan. "Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis Syariah serta Penyelesaian Sengketanya." *Journal of Islamic Economics Law*, 2021
- Malim, D. D. Dasar-Dasar Hukum Perjanjian. Ternate: Kamiya Jaya Aquatic, 2024
- Martinelli. "Keabsahan Suatu Perjanjian Formal dalam Melakukan Perjanjian Kerjasama: Studi Putusan Kasasi Nomor 809 K/Pdt/2023." *Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 2025
- Mufarokhah, L., dan M. A. Putra. "Analisis Yuridis terhadap Akta Perjanjian yang Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 287/Pdt.G/2024/PN GIN)." *Jurnal Media Akademik*, 2025
- Mulia, M. S., dan S. Irianto. "Perlindungan Hukum terhadap Penyewa Akibat Pembatalan Secara Sepihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Shop Unit Mall." *Notary Law Research*, 2022
- Mu'awanah, Y. "Keabsahan Suatu Perjanjian." *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 2025
- Muslim, A. R., dan A. Busro. "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Wilayah Semarang Barat." *Notarius*, 2022
- Pahlefi, Raffles, dan H. Manik. "Klausula Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia." *Gorontalo Law Review*, 2019
- Ramadhan, R. Z., dan T. H. Lubis. "Analisis Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Mobil yang Menyertakan Adanya Perjanjian Tambahan Accessoir di BB Rentcarmedan." *Jurnal Pencerah Bangsa*, 2023
- Ratnaningsih, I. S., dan C. D. Dewi. "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 2024
- Riansyah, A., Roihan, R. Rahmadhan, M. W. Pratama, dan R. Nopriyadi. "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah." Palembang: Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda Palembang, 2022
- Siagian, Z. A., dan T. Dompok. "Peranan Penting Perlindungan Hak Asasi Manusia dalam Sistem Hukum Tata Negara." *Jurnal Riset Penelitian Universal*, 2025
- Sisca Utami Damajanti, S. M. Tanah, Negara, dan Keadilan: Pergeseran Makna Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2025
- Susanti, N. "Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Indragiri Law Review*, 2024

- Syamsiah, D., R. M. Bao, dan N. F. Yuliana. "Dasar Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian." Jurnal Hukum Das Sollen, 2023
- Ujung, L. G., H. Purba, dan M. Siregar. "Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Ruko Tanpa Jangka Waktu Kaitannya dengan Penjualan Objek Sewa Menyewa oleh Pemilik." Jurnal Yustitia, 2024
- Wahid, A., Rohadi, dan S. M. Badriyah. Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia. Yogyakarta: Budi Utama, 2022