



## Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup

**Kartika Miranda Putra**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia

Jl. Kaliurang KM 14,5 Sleman Yogyakarta 55584

Korespondensi penulis : 22921023@students.uii.ac.id

**Abstract** *This research aims to examine and analyze the legal consequences and obligations of the parties in a land lease agreement established for a lifetime duration. The research questions focus on the legal implications of such a lease agreement and the obligations that must be fulfilled by the parties if the agreement is declared void. This research is a normative-legal study that reviews various regulations related to the issues at hand, relying on secondary data through literature review. The findings indicate that the legal consequence of a lifetime lease agreement is that it is null and void due to the failure to meet objective requirements, leading to ambiguity regarding the duration of the agreement. Consequently, the agreement is considered non-existent, and all parties must revert to their original state before the lease was executed. Furthermore, a lifetime lease does not provide legal certainty for the agreement. If the lease is declared void, the obligations of the parties involve restoring everything to its previous condition. The tenant is required to return the leased land to the plaintiff (the lessor), while the lessor must refund the rental payments to the tenant (the lessee). The fulfillment of these obligations should be based on an agreement that fosters fairness for both parties.*

**Keywords:** *agreement, lease, for a lifetime.*

**Abstrak** Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dengan jangka waktu seumur hidup. Rumusan masalah terdiri dari bagaimana akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dengan jangka waktu seumur hidup serta bagaimana kewajiban yang harus dipenuhi para pihak apabila perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dinyatakan batal. Penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis-normatif dengan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi. Penelitian ini merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka Hasil penelitian pada tesis ini adalah, akibat hukum suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup ialah batal demi hukum. Hal ini sebagai implikasi dari tidak terpenuhinya syarat objektif yang menciptakan sebuah kekaburan atas jangka waktu berakhirnya perjanjian tersebut. Perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sebelumnya, sehingga seluruh perbuatan harus dikembalikan seperti keadaan semula. Perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup juga tidak melahirkan sebuah kepastian hukum atas perjanjian tersebut. Kewajiban yang harus dipenuhi para pihak apabila perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dinyatakan batal adalah dengan mengembalikan ke keadaan seperti semula seperti hal nya sebelum dilaksanakannya perjanjian sewa menyewa tersebut. Kewajiban yang dibebankan kepada pihak penyewa adalah mengembalikan tanah yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa kepada Penggugat selaku pihak yang menyewakan. Sedangkan pihak yang menyewakan atau Penggugat memiliki beban kewajiban yakni mengembalikan pembayaran uang sewa kepada pihak penyewa atau Tergugat. Pemenuhan kewajiban para pihak harus didasari dengan kesepakatan yang dapat menciptakan keadilan bagi kedua belah pihak.

**Kata kunci :** perjanjian, sewa menyewa, seumur hidup.

### Pendahuluan

Jabatan Notaris memiliki peranan penting terhadap kebutuhan kepastian hukum didalam aktifitas kehidupan masyarakat pada umumnya, sehingga akan menjadi hal yang sering terjadi dimana masyarakat menggunakan Notaris dalam pembuatan akta autentik

untuk berbagai macam kepentingan guna mendapatkan kepastian hukum.<sup>1</sup> Akta autentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1 Angka 7 Undang Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan bahwa akta Notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh ataupun di hadapan Notaris untuk bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang Undang tersebut.

Akta autentik yang dibuat oleh Notaris beraneka ragam, biasanya memuat perjanjian yang disepakati oleh para pihak seperti halnya perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam akta autentik. Pasal 1548 KUHPerdara menjelaskan bahwa Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Perjanjian sewa menyewa seperti halnya perjanjian lain harus didahului dengan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi :

1. Adanya kesepakatan;
2. Adanya kecakapan;
3. Adanya objek tertentu;
4. Adanya kausa yang halal.

Persyaratan pertama dan kedua berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan untuk membuat perjanjian disebut syarat subjektif. Hal ini dikarenakan syarat tersebut berkaitan dengan subjek yang mengadakan perjanjian atau kontrak. Ketidaktuntutan syarat subjektif akan membawa konsekuensi kontrak itu dapat dibatalkan. Selama perjanjian tersebut belum diajukan pembatalannya ke pengadilan yang berwenang maka perjanjian tersebut masih tetap sah. Berbeda halnya jika ketidaktuntutan pada syarat objektif mengakibatkan kontrak batal demi hukum. Hal ini berarti bahwa perjanjian sejak pertama kali dibuat telah tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.<sup>2</sup> Seorang Notaris seharusnya memahami dengan baik bahwa syarat tersebut harus terpenuhi pada saat perjanjian dibuat.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak, harus memuat jangka waktu secara jelas begitu juga dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak, yakni pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pada prakteknya bahwa banyak ditemui kasus perjanjian sewa menyewa yang disepakati oleh para pihak, namun tidak mencantumkan jangka waktu dalam substansi perjanjian, seperti halnya kasus yang terjadi di Bali yang mengakibatkan perjanjian tersebut dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/Pn.Gin menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa antar penggugat dan tergugat batal demi hukum. Penggugat (Ida Ayu Putu Eka

---

<sup>1</sup> Muhammad Ramadhan, Peran Keberadaan Majelis Kehormatan Notaris Menurut Fungsinya di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Education and development*, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol. 11, No. 1, 2023, hlm. 11..

<sup>2</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2014, hlm. 192..

Kartika) dengan tergugat (Ir. Dede Prabowo) telah membuat perjanjian sewa menyewa tanah atas sebidang tanah yang berada di Kabupaten Gianyar. Tanah tersebut dipergunakan oleh Tergugat sebagai tempat tinggal sehingga dibangun rumah diatas tanah tersebut. Rumah tersebut ditempati oleh Tergugat hanya selama 1 tahun, pada tahun berikutnya Tergugat menghilang tanpa memberitahukan kepada Penggugat terkait keberadaannya. Diketahui bahwa Tergugat memberikan hak atas sewa menyewa tersebut kepada Pihak Ketiga. Uang sewa atas rumah tersebut disepakati sebesar Rp 15.000.000 dengan jangka waktu seumur hidup dan telah dibayarkan diawal.

Kasus tersebut jelas melanggar syarat objektif syarat sahnya suatu perjanjian yakni suatu hal tertentu. Klausula “dalam jangka waktu seumur hidup” pada kasus di atas mengindikasikan bahwa jangka waktu sewa menyewa tidak jelas ukurannya. Adanya pasal yang tidak sesuai ini mengakibatkan permasalahan terkait jangka waktu yang sebenarnya. Hal ini diperkuat dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan seumur hidup menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sampai seseorang tersebut meninggal dunia. Selain itu hakim juga mempertimbangkan bahwa “jangka waktu tertentu” yang termuat dalam Pasal 1548 KUHPerdara harus dapat dihitung dan matematis untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian.

Klausula seumur hidup dalam perjanjian sewa menyewa menggambarkan jangka waktu yang tidak pasti. Sebagaimana seumur hidup diartikan selama para pihak masih hidup hingga meninggal dunia. Maka dari itu, muncul sebuah permasalahan berkaitan dengan keabsahan perjanjian sewa menyewa seumur hidup jika dikaitkan lebih dalam dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Selain itu, perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup juga akan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihaknya mengingat didalamnya tidak memuat kepastian hukum mengenai jangka waktu perjanjian tersebut.

Permasalahan lain yang muncul dari putusan tersebut berkaitan dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak apabila perjanjian tersebut dinyatakan batal oleh Pengadilan. Hal ini telah tertuang dalam perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak, namun apabila perjanjian dinyatakan batal oleh Pengadilan maka tagihan tersebut masih melekat pada Pemilik Tanah. Maka dari itu, perlu diteliti lebih lanjut terkait kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak setelah perjanjian dinyatakan batal. Berdasarkan permasalahan tersebut, menarik untuk dapat diteliti lebih lanjut mengenai Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Yang Dibuat Dalam Jangka Waktu Seumur Hidup

### **Rumusan Masalah**

Dari penjelasan permasalahan di atas dapat ditarik dua rumusan masalah yaitu Bagaimana akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dengan jangka waktu seumur hidup dan Bagaimana kewajiban yang harus dipenuhi para pihak apabila perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dinyatakan batal?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk *pertama* mengkaji dan menganalisis akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dengan jangka waktu seumur hidup. *Kedua* untuk mengkaji dan menganalisis kewajiban yang harus dipenuhi para pihak apabila perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dinyatakan batal.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan penulis bersifat yuridis-normatif. Penelitian ini merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Dalam penelitian ini ruang lingkup penelitian akan dilakukan dengan cara menarik asas hukum, yang mana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ialah pendekatan perundang-undangan. Selain itu penelitian ini juga akan didukung dengan adanya narasumber untuk memberikan pendapat hukum dalam menyempurnakan analisis dalam penelitian ini.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

1. Akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dengan jangka waktu seumur hidup, berdasarkan KUHPerdara yang menentukan akibat hukum bagi suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka akan membawa konsekuensi perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Selama perjanjian tersebut belum diajukan pembatalannya ke pengadilan yang berwenang, maka perjanjian tersebut masih dianggap sah, sedangkan konsekuensi perjanjian apabila syarat objektif tidak terpenuhi adalah perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini berarti bahwa perjanjian sejak pertama kali dibuat dianggap tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.<sup>3</sup>

Perjanjian sewa menyewa dalam putusan Nomor 129/Pdt/2017/PT DPS tidak memenuhi syarat objektif sehingga perjanjian batal demi hukum. Sebagaimana telah tertuang dalam putusan tersebut bahwa hakim menyatakan perjanjian batal demi hukum dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa jangka waktu yang diperjanjian dalam perjanjian sewa menyewa yang disepakati oleh para pihak akan menimbulkan multitafsir. Apabila mengamati sebuah perjanjian, senyatanya ditemukan adanya unsur-unsur yang dapat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu unsur *essensialia*, unsur *naturalia* dan unsur *accidentalialia*. *Essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak sebagaimana tanpa adanya unsur tersebut maka perjanjian tidak memungkinkan terjadi. *Naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang

---

<sup>3</sup> *Loc. Cit.*

diatur, namun oleh pada pihak dapat disingkirkan atau diganti.<sup>4</sup> Unsur *accidentalia* ialah unsur yang timbul berdasarkan janji yang tegas antara para pihak.<sup>5</sup>

Unsur *essensialia* yang termuat dalam perjanjian sewa menyewa ialah adanya barang, harga dan jangka waktu sewa. Ketiga hal tersebut menjadi unsur utama dalam sebuah perjanjian sewa menyewa. Tanpa adanya barang, maka sebuah perjanjian tidak dapat terlaksana, mengingat bahwa dibutuhkan objek dalam sebuah perjanjian. Harga adalah hal yang harus diatur dalam sebuah perjanjian agar hak dan kewajiban para pihak jelas. Sama halnya dengan jangka waktu sewa menjadi penting mengingat bahwa perjanjian sewa menyewa hanya memberikan waktu bagi penyewa menikmati kegunaan objek perjanjian tersebut. Jangka waktu yang tertuang dalam sebuah perjanjian sewa menyewa juga harus disebutkan dengan jelas mengingat hal ini berkaitan dengan lamanya waktu penyewa menikmati kegunaan objek perjanjian. Selain itu, lamanya waktu untuk dilakukan sewa menentukan hak yang diberikan kepada orang yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa memiliki dasar hukum yang jelas dalam Pasal 1548 KUHPerdara, namun implementasi perjanjian sewa menyewa dalam Putusan Nomor 129/Pdt/2017/PT DPS menjadikannya bertentangan dengan dasar hukum yang berlaku. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa unsur *esensialia* dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang, harga dan jangka waktu, maka sudah sepatutnya perjanjian sewa menyewa dalam putusan tersebut ditentukan secara jelas bukan menggambarkan sebuah kekaburan didalamnya. Putusan Nomor 129/Pdt/2017/PT DPS menggambarkan sebuah perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup. Sebagaimana menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, seumur hidup diartikan selama para pihak masih hidup hingga meninggal dunia. Tidak ada yang dapat memberikan sebuah jaminan untuk mengkonversi klausul 'seumur hidup' menjadi satuan tahun.

Perjanjian sewa menyewa dalam putusan Nomor 129/Pdt/2017/PT DPS tidak memenuhi syarat objektif yakni kausa yang halal. Kausa yang halal tersebut berkaitan dengan tujuan yang hendak dicapai oleh kedua pihak dalam mengadakan perjanjian. Pada kasus di atas bahwa perjanjian sewa menyewa yang awalnya disepakati dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun menjadi seumur hidup, mengakibatkan kausa yang halal tidak terpenuhi karena jangka waktu yang tidak ditentukan secara jelas dalam perjanjian. KUHPerdara secara ansih dan mutlak menyebutkan jangka waktu tertentu, berarti bisa dihitung dan matematis untuk mendapatkan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, jangan sampai perjanjian tersebut merugikan salah satu pihak dan tidak bisa memberikan perlindungan kepada pihak yang terikat dalam suatu perjanjian. Akibat hukum dari suatu perjanjian yang dinyatakan 'batal demi hukum' ialah pengembalian keadaan seperti semula. Sebagaimana perjanjian yang dinyatakan 'batal demi hukum' mengartikan bahwa tidak pernah ada perjanjian sebelumnya, sehingga semua keadaan harus dikembalikan seperti semula, baik itu

---

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 57.

<sup>5</sup> Yudi Kornelis, *Unsur Accidentalia dalam Pembelian Online Pre Order Dikaitkan dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, *Journal of Judicial Review*, Vol. XXI, No. 1, 2019, hlm. 19.

berkaitan dengan keadaan objek perjanjian, maupun pembayaran yang telah diberikan harus dikembalikan seperti awal mula.

Suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup senyatanya tidak menggambarkan sebuah kepastian hukum bagi para pihak didalamnya. Salah satu asas dalam sebuah perjanjian ialah *pacta sunt servanda* menggambarkan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh subjek hukum secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat. Dengan kata lain, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>6</sup>

Apabila dikaitkan dengan asas *pacta sunt servanda*, perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup tidak memberikan gambaran bahwa perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini akibat dari 'kekaburan' dalam jangka waktu perjanjian sehingga tidak memenuhi syarat objektif sebuah perjanjian. Perjanjian sewa menyewa ini juga tidak menggambarkan adanya sebuah kepastian hukum yang lahir dari suatu 'undang-undang'. Sebagaimana perjanjian ini dibuat dengan tujuan memberikan kepastian hukum, namun dengan klausula yang kabur tersebut tidak menjamin sebuah kepastian dalam perikatan yang ingin dibuat para pihak.<sup>7</sup>

2. Kewajiban yang harus dipenuhi para pihak apabila perjanjian sewa menyewa tanah dengan jangka waktu seumur hidup dinyatakan batal, bahwa seperti yang kita ketahui, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yangmana seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain, sedangkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak lain agar dapat menikmati objek yang disewakan tersebut dengan jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran yang disanggupi oleh kedua belah pihak. Perjanjian sewa menyewa pada umumnya tidak dijelaskan secara tegas dalam KUHPerdara, dengan demikian bentuk perjanjian sewa menyewa dapat dibuat oleh para pihak baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis atau lisan.<sup>8</sup>

Prosedur perjanjian sewa menyewa didahului dengan perundingan antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan untuk ditemukan suatu kesepakatan. Kesepakatan yang terjadi diantara para pihak berkaitan dengan ketentuan waktu sewa menyewa; harga objek sewa menyewa; pembayaran yang sewa; dan berakhirnya waktu perjanjian sewa menyewa. Seperti halnya dengan perjanjian lain, perjanjian sewa menyewa juga baru dapat dikatakan berlaku apabila telah memenuhi syarat sahnya

---

<sup>6</sup> Niru Anita Sinaga, Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, *Binamulia Hukum*, Vol. 7, No.2, 2018, hlm. 116.

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, 2008, Hlm. 160.

<sup>8</sup> Subekti, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2000), hlm. 100.

perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang mencakup kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.<sup>9</sup>

Dengan demikian ketentuan mengenai jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa harus dicantumkan dalam perjanjian karena merupakan unsur esensialia, artinya bahwa pada perjanjian sewa menyewa dalam susbtansi akta yang disepakati oleh para pihak harus tercantum secara jelas jangka waktu pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut apakah 1 (satu) tahun atau 2 (dua) tahun dan seterusnya atau jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa ditentukan secara objektif, hal ini berkaitan dengan pemenuhan prestasi antara pihak satu dengan pihak lainnya.

Apabila dikaitkan dengan putusan pengadilan yang sedang diteliti yakni Putusan Nomor 129/Pdt.G/2017/PT.DPS pada pokok perkaranya bahwa perjanjian sewa menyewa tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dilaksanakan dalam jangka waktu seumur hidup yang tercantum dalam Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 28 Desember 2004 dan dijelaskan pada Pasal 8 bahwa yang dimaksud dengan jangka waktu seumur hidup adalah jangka waktu sewa awal selama 15 (lima belas) tahun dan diperpanjang secara otomatis secara cuma-cuma dan tanpa kompensasi apapun untuk jangka waktu berikutnya selama 20 (dua puluh) tahun sampai dengan pihak kedua sebagai penyewa meninggal dunia. Pencantuman jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa tersebut menimbulkan ketidakjelasan.

Hal ini tidak sesuai dengan penjelasan Pasal 1548 KUHPerdota mengenai batas waktu tertentu dalam perjanjian sewa menyewa. Jangka waktu yang dimaksud pada pasal tersebut berarti waktu yang dapat dihitung dan sifatnya mutlak. Pentingnya ketentuan mengenai jangka waktu pada perjanjian sewa menyewa yang disepakati oleh para pihak dimaksudkan untuk membatasi pemberian kenikmatan kepada pihak penyewa. Dengan demikian perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penentuan batas waktu sewa yang tidak dicantumkan secara jelas pada isi perjanjian sewa menyewa. Pada kasus dalam penelitian ini, perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dengan jangka waktu seumur hidup tidak dapat dipastikan kapan pemenuhan prestasi tersebut berakhir yang berakibat bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut tidak mempunyai kepastian hukum, hal ini bahwa perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320KUHPerdota.

Berkaitan dengan kewajiban para pihak yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa menyewa mencakup :

1. Kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdota :
  - a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa
  - b) Memelihara barang yang disewakan dengan sedemikian rupa sehingga barang yang disewakan dapat dipakai untuk keperluan pihak penyewa

---

<sup>9</sup> Nyoman Surya Bramantya et all, Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019), *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2023.

- c) Memberikan kenikmatan dari barang yang disewakan kepada pihak penyewa selama perjanjian sewa menyewa berlangsung.
- 2. Kewajiban pihak penyewa
  - a) Memakai barang yang disewa sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa
  - b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan
  - c) Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama perjanjian sewa menyewa berlangsung, kecuali pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan yang terjadi bukan karena kesalahan pihak penyewa
  - d) Mengadakan perbaikan sesuai dengan substansi perjanjian sewa menyewa

Kewajiban yang disebutkan di atas harus dipatuhi oleh para pihak baik oleh pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Permasalahan pada kasus yang diteliti, bahwa Tergugat sebagai pihak penyewa tidak menjalankan kewajiban sebagai penyewa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat. Pada pokok perkara yang dijelaskan bahwa pihak Tergugat hanya menempati objek sewa menyewa selama 1 (satu) tahun dari tahun 2006 hingga 2007, yang akhirnya diketahui oleh Pengugat bahwa Tergugat telah memberikan kepada pihak ketiga untuk menikmati dan memanfaatkan keuntungan atas sewa menyewa tanah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat.

Mengenai kewajiban yang dipenuhi oleh para pihak atas perjanjian sewa menyewa yang batal demi hukum melalui putusan pengadilan, bahwa pihak yang telah menerima prestasi selama perjanjian sewa menyewa tersebut berlangsung harus mengembalikan ke keadaan sebelum dilaksanakannya perjanjian sewa menyewa tersebut. Pemenuhan sebagian prestasi dalam suatu perjanjian meskipun dikembalikan ke keadaan semula seperti sebelum adanya perjanjian ini adalah bertujuan untuk memberikan keadilan kepada para pihak dan mencegah adanya kerugian yang mungkin diterima oleh salah satu pihak yang telah memenuhi prestasinya.

Pemenuhan kewajiban para pihak apabila suatu perjanjian sewa menyewa dibatalkan melalui putusan pengadilan diperlukan tanggung jawab Notaris untuk ikut serta dalam menyelesaikan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Tanggung jawab tersebut melekat pada Notaris karena perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dibuat dihadapan Notaris, sehingga Notaris memiliki tanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Kewajiban yang dibebankan kepada pihak penyewa adalah mengembalikan tanah yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa kepada Penggugat selaku pihak yang menyewakan. Sedangkan pihak yang menyewakan atau Penggugat memiliki beban kewajiban yakni mengembalikan pembayaran uang sewa kepada pihak penyewa atau Tergugat. Kewajiban yang dipenuhi oleh kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Tergugat juga harus didasari dengan kesepakatan diantara keduanya, yang dapat menciptakan keadilan dan mencegah timbulnya permasalahan yang berkelanjutan.



## **Penutup**

Akibat hukum suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup ialah batal demi hukum. Hal ini sebagai implikasi dari tidak terpenuhinya syarat objektif yakni kausa yang halal yang menimbulkan sebuah keaburan atas jangka waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sebelumnya, sehingga seluruh perbuatan harus dikembalikan seperti keadaan semula. Perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu seumur hidup juga tidak melahirkan sebuah kepastian hukum atas perjanjian tersebut. Sebagaimana perjanjian menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya melalui hadirnya kepastian hukum, namun berbalik arah untuk tidak melindungi para pihak akibat dari keaburan ketentuan dalam perjanjian tersebut.

Kewajiban yang harus dipenuhi para pihak apabila perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dinyatakan batal adalah dengan mengembalikan ke keadaan seperti semula seperti halnya sebelum dilaksanakannya perjanjian sewa menyewa tersebut. Batal demi hukum melalui putusan pengadilan, menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak yakni pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat dianggap tidak pernah ada. Kewajiban yang dibebankan kepada pihak penyewa adalah mengembalikan tanah yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa kepada Penggugat selaku pihak yang menyewakan. Sedangkan pihak yang menyewakan atau Penggugat memiliki beban kewajiban yakni mengembalikan pembayaran uang sewa kepada pihak penyewa atau Tergugat. Pemenuhan kewajiban para pihak harus didasari dengan kesepakatan yang dapat menciptakan keadilan bagi kedua belah pihak.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992.  
Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2014.  
Subekti, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2000.  
Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, 2008.

### **Artikel Jurnal**

- Muhammad Ramadhan, Peran Keberadaan Majelis Kehormatan Notaris Menurut Fungsinya di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Education and development*, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol. 11, No. 1, 2023  
Niru Anita Sinaga, Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, *Binamulia Hukum*, Vol. 7, No.2, 2018.  
Nyoman Surya Bramantya et all, Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019), *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2023.  
Yudi Kornelis, *Unsur Accidentaliala dalam Pembelian Online Pre Order Dikaitkan dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, *Journal of Judicial Review*, Vol. XXI, No. 1, 2019.

### **Peraturan perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.  
Putusan Nomor 129/Pdt.G/2017/PT DPS.