

# DISPARITAS PUTUSAN HAKIM DALAM PERKARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA SECARA SEPIHAK

**Nur Hidayatullah \*<sup>1</sup>**

Program Studi Sarjana Hukum, Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia  
[nhidayatullah10@gmail.com](mailto:nhidayatullah10@gmail.com)

**Nur Arifudin**

Program Studi Sarjana Hukum, Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia

**Amsari Damanik**

Program Studi Sarjana Hukum, Universitas Mulawarman, Samarinda, Indonesia

## ***ABSTRACT***

*Unilateral cancellation of the agreement before the end of the agreement period is categorized as unlawful. In some cases of unilateral cancellation of lease agreements submitted to the District Court, there are differences in legal considerations by the Panel of Judges in interpreting elements of unlawful acts in unilaterally canceling agreements resulting in disparity in decisions. The research method used is doctrinal research based on a legal issue that is examined in several District Court decisions with a statutory approach and relevant legal theories. The results showed that the disparity in judges' decisions in Decision Number 760/Pdt.G/2017/PN.Dps, Decision Number 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, and Decision Number 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel in its legal consideration, the Panel of Judges considered that not all unilateral cancellation of agreements can be categorized as unlawful acts based on certain things that prove that there is strong evidence and clear reasons for one party to cancel the lease agreement unilaterally. Efforts to minimize the disparity of the three decisions are the establishment of a more specific agreement clause that regulates provisions related to matters that cause the cancellation of the lease agreement, the Panel of Judges is more optimal in assessing the facts revealed in the trial, the use of jurisprudence and improving guidance and evaluation for judges by the Supreme Court.*

**Keyword:** Decision Disparity, Unlawful Acts, Unilateral Cancellation Agreement

## **ABSTRAK**

Pembatalan perjanjian secara sepihak sebelum jangka waktu perjanjian berakhir dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam beberapa kasus pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak yang diajukan ke Pengadilan Negeri terjadi perbedaan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam memaknai unsur perbuatan melawan hukum dalam pembatalan perjanjian secara sepihak yang mengakibatkan terjadinya disparitas putusan. Metode penelitian yang digunakan adalah doktrinal yang didasarkan adanya suatu isu hukum yang diteliti dalam beberapa putusan Pengadilan Negeri dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa disparitas putusan hakim pada Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps, Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, dan Putusan Nomo: 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim menilai tidak semua pembatalan perjanjian secara sepihak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan pada ada tidaknya bukti yang kuat dan alasan yang jelas salah satu pihak melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara

---

<sup>1</sup> Korespondensi Penulis

sepihak. Upaya meminimalisir adanya disparitas ketiga putusan adalah dibentuknya klausula perjanjian yang lebih spesifik yang mengatur ketentuan terkait hal-hal yang menyebabkan pembatalan perjanjian sewa-menewa, Majelis Hakim lebih maksimal dalam menilai fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, penggunaan yurisprudensi dan meningkatkan pembinaan serta evaluasi bagi hakim oleh Mahkamah Agung.

**Kata Kunci:** Disparitas Putusan, Perbuatan Melawan Hukum, Pembatalan Perjanjian Sepihak

## PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Indonesia merupakan negara hukum yang menjunjung tinggi dan melindungi hak asasi manusia, diantaranya memberikan hak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Menurut Pasal 24 UUD 1945, dalam menegakkan hukum dan keadilan dilakukan melalui kekuasaan kehakiman yang mandiri dan bebas dari segala bentuk campur tangan dari luar. Sesuai dengan distribusi dan alokasi kekuasaan yang digariskan pasal tersebut, merupakan fungsi konstitusional bagi kekuasaan pengadilan dalam menyelesaikan dan memutus perkara (M. Yahya Harahap, 2014). Hakim sebagai inti dari kekuasaan kehakiman memiliki kebebasan dalam memeriksa dan memutus perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Dalam kebebasan hakim tersebut dapat menyebabkan terjadinya perbedaan pertimbangan hukum antara Majelis Hakim mengenai penerapan suatu dasar hukum dalam perkara yang sama atau disebut disparitas putusan. Disparitas dapat terjadi diantara putusan-putusan pengadilan pada tingkat yang sama (bersifat horizontal) maupun putusan pengadilan tingkat pertama dengan putusan tingkat banding maupun kasasi (bersifat vertikal). Salah satu disparitas putusan diantara putusan-putusan di tingkat pengadilan yang sama yaitu pengadilan negeri dalam bidang hukum perdata mengenai gugatan perbuatan melawan hukum terhadap adanya pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak sebelum jangka waktu perjanjian berakhir menjadi area hukum yang menjadi fokus penelitian ini.

Perjanjian itu sendiri telah diatur secara umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang merupakan sumber utama dari hukum perdata di Indonesia (Munir Fuadi, 2014). Adanya perjanjian memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya dan menjadi alat bukti yang sempurna dalam penyelesaian sengketa apabila terjadi di kemudian hari (ElsHabrina, 2013). Meskipun demikian, perjanjian yang telah sah dan disepakati oleh kedua belah pihak, masih terdapat kasus dimana salah satu pihak melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak.

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian (Dian Restu Salsabila, dkk, 2022). Pada dasarnya, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata. Selain itu, dalam perjanjian juga terdapat syarat batal yaitu perjanjian tersebut bersifat timbal balik, adanya wanprestasi dan pembatalannya harus dengan putusan pengadilan sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata. Apabila terjadi pembatalan perjanjian dilakukan secara sepihak tanpa adanya persetujuan pihak lain sebelum jangka waktu berakhir, maka pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan gugatan perbuatan

melawan hukum. Hal ini sebagaimana yang tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4/Yur/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum.

Melalui Direktori Putusan Mahkamah Agung Indonesia, ada beberapa putusan pengadilan negeri yang berkaitan dengan kasus pembatalan perjanjian secara sepihak yang akan menjadi objek dalam penelitian ini. Pertama, Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps, PT Bali Unicorn (Tergugat) tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat melakukan penutupan secara sepihak unit usaha yang telah disewa oleh Nana Tjung (Penggugat). Pada putusan tersebut, Majelis Hakim dalam amar putusannya memutus mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Kedua, Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, pada putusan ini terjadi pengakhiran perjanjian sewa-menyeWA aset secara sepihak oleh PT KAI (Tergugat) melalui surat yang meminta untuk mengosongkan dan mengembalikan objek sewa tersebut. Kemudian, Tergugat juga melakukan penyegelan terhadap objek sewa *outlet* atau *store* PT JCO Donut and Coffee (Penggugat). Pada putusan ini, Majelis Hakim dalam amar putusannya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Ketiga, Putusan Nomor:196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, pihak PT Eins Trend (Tergugat) mengirimkan surat pemutusan perjanjian sewa-menyeWA kendaraan secara sepihak terhadap PT Intipesona Nusalestari (Penggugat). Setelah itu, Tergugat juga secara sepihak mengembalikan kendaraan yang telah disewa. Majelis Hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Ketiga putusan tersebut memiliki kesamaan berupa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat atas adanya pembatalan perjanjian sewa-menyeWA secara sepihak yang dilakukan Tergugat. Selain itu, pembatalan perjanjian sewa-menyeWA tersebut dilakukan sebelum jangka waktu sewa berakhir. Namun, terjadi perbedaan pertimbangan hukum antara Majelis Hakim dalam tingkat yang sama yang mengakibatkan putusan yang dijatuhan juga berbeda atau terjadi disparitas putusan. Untuk itu dikaji mengenai hal-hal yang mendasari adanya disparitas putusan hakim dalam Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps, Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, dan Putusan Nomor:196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel atas pembatalan perjanjian sewa-menyeWA secara sepihak dalam memenuhi aspek keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan serta upaya untuk meminimalisir adanya disparitas putusan hakim dalam perkara perbuatan melawan hukum terhadap adanya pembatalan perjanjian sewa-menyeWA secara sepihak.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan doktrinal. Pendekatan doktrinal memuat karakter normatif yang memiliki sasaran penelitian berupa sekumpulan norma dengan menganalisis teori hukum, ilmu hukum dan filsafat hukum (Muhammad Muhdar, 2019). Penelitian dilakukan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang relevan dengan menelaah kasus dalam putusan pengadilan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti. Penggunaan sumber bahan dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bagian yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier (Muhammin, 2020). Bahan hukum primer berupa Putusan Nomor

760/Pdt.G/2017/PN.Dps, Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku ilmu hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum) dan hasil penelitian hukum (Muhaimin, 2020). Bahan hukum tersier, berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia. Dalam penelitian ini, bahan yang diperoleh selama penelitian dianalisis secara kualitatif untuk mendeskripsikan jawaban atas pertanyaan penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Putusan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak**

#### **Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps**

Penggugat merupakan penyewa bernama Nana Tjung dan Tergugat adalah PT Bali Unicorn selaku yang menyewakan. Gugatan yang diajukan berawal dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian sewa-menyewa pada hari Selasa, tanggal 3 Desember 2013 bertempat di Jalan Kartika Plaza Kuta Bali. Perjanjian sewa-menyewa tersebut memuat objek sewa berupa 2 (dua) unit usaha yang berlaku selama 3 (tiga) tahun mulai sejak tanggal 1 Februari 2015 sampai dengan tanggal 31 Januari 2018 yang masing-masing unit berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 001/PPSM/BUDSM-L GL/XII/2013 dan Akta Perjanjian Nomor 002/PPSM/BUDSM-L GL/XII/2013. Harga sewa unit usaha tersebut ditetapkan sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per unit per bulan ditambah Pajak Pertambahan Nilai sebesar Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah). Atas harga sewa tersebut, Penggugat telah membayar lunas dan Tergugat sudah menerima pembayaran sebesar Rp.1.188.000.000,- (satu miliar seratus delapan puluh delapan juta rupiah) per unit.

Namun pada tanggal 05 Mei 2017 atau 9 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat kedua unit usaha yang disewa tersebut telah dilakukan penutupan secara sepihak oleh Tergugat. Atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasanya tertanggal 11 September 2017 mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar atas perbuatan melawan hukum Tergugat sebagaimana Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menimbulkan kerugian, baik material maupun immaterial.

#### **Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg**

Penggugat atau pihak penyewa atas nama PT Jco Donut & Coffee menyewa tanah/bangunan seluas 74 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Stasiun Jakarta Kota. Penggugat melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan PT Kereta Api Indonesia berupa Perjanjian Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) No. HK.221/II/20/KA-2014 tertanggal 20 Februari 2014 dan Addendum Perjanjian No. KL.701/V/15/KA-2017 Tentang Perjanjian Sewa Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk Store JCO Donut & Coffee tertanggal 08 Mei 2017. Perjanjian sewa tersebut berlaku selama 5 (tahun) terhitung mulai tanggal 01 April 2014 sampai dengan 31 Maret 2019. Berdasarkan perjanjian sewa tersebut, penggugat telah membayar lunas harga sewa sesuai dengan tagihan-tagihan yang diberikan oleh tergugat sebanyak 3 (tiga) kali dengan total keseluruhan Rp1.879.832.000,- (satu miliar delapan ratus tujuh puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

Pada tanggal 08 Januari 2018, Tergugat melalui Surat Nomor: KL.706/I/1/KA-2018 secara sepihak menyatakan mengakhiri perjanjian sewa-menyeWA antara keduanya untuk kepentingan internal. Kemudian, Tergugat meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan dan mengembalikan objek sewa tersebut. Penggugat terhadap tindakan tergugat melalui kuasa hukumnya menolak pengakhiran perjanjian sewa secara sepihak sebagaimana Surat No: 04/RGA-LETT/I/2018 tertanggal 11 Januari 2018.

Tergugat mengirimkan sebanyak 3 (tiga) kali permintaan pengosongan objek sewa kepada Penggugat dan Penggugat juga mengirimkan surat tanggapan sebanyak 3 (tiga) kali. Akan tetapi, Tergugat kemudian melakukan penyegelan terhadap objek sewa berupa *store* milik penggugat pada tanggal 18 September 2018 sekitar pukul 23.00 WIB. Atas hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan dikarenakan masa sewa masih berlangsung atau belum berakhir sesuai kesepakatan dan Penggugat menderita kerugian atas penyegelan tersebut.

#### **Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel**

Penggugat merupakan perusahaan yang bergerak di bidang menyediakan dan/atau menyewakan kendaraan sebagaimana Akta Pendirian Perusahaan No.60 tanggal 21 Desember 1990 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris H.A. Kadir Usman. Pada tanggal 1 September 2017, Penggugat sebagai pihak yang menyewakan (PT Intipesona Nusalestari) mengadakan perjanjian sewa-menyeWA dengan PT Eins Trend sebagai penyewa yang tertuang dalam Perjanjian Sewa MenyeWA Kendaraan No.017/IP-ET/IX/2017, yang berlaku terhitung sejak tanggal 1 September 2017 sampai dengan 31 Agustus 2020. Perjanjian sewa menyewa kendaraan tersebut yang berlaku selama 36 (tiga puluh enam) bulan berupa 12 (dua belas) unit kendaraan Toyota Innova G 2.4 M/T 2017, 3 (tiga) unit kendaraan Toyota Innova V 2.4 M/T 2017 dan 4 (empat) unit kendaraan Isuzu Panther LS Turbo Type 2017 serta 27 (dua puluh tujuh) pengemudi/ driver. Kemudian, terjadi perubahan dengan Surat Nomor 016/U-IP/XII/2018 tanggal 10 Desember 2018 perihal kesepakatan perubahan kontrak kendaraan yang berlaku terhitung dari tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan 31 Agustus 2020.

Ketika terjadi perubahan manajemen di perusahaan Tergugat, secara mendadak pihak penyewa atau Tergugat membatalkan perjanjian sewa-menyeWA tersebut dengan pemberitahuan lisan yang disampaikan oleh Kim Soo Kyun selaku GA (*general affair*) di perusahaan Tergugat. Pada tanggal 12 November 2019, Tergugat kembali mengirimkan surat kepada Penggugat dengan Surat Nomor: GA/K/XI/2019 perihal Pemberitahuan Pemutusan Perjanjian Sewa MenyeWA Kendaraan No.017/IP-ET/IX/2017. Sedangkan, jangka waktu terhadap perjanjian sewa tersebut masih berlaku selama 8 (delapan) bulan sebelum berakhir. Penggugat yang menolak atas pemutusan perjanjian tersebut mengirimkan surat keberatan beserta kerugian yang diderita dengan Nomor 025/U-IP/XI/2019 tertanggal 19 November 2019. Namun, Tergugat kemudian mengirim surat pemberitahuan pengembalian kendaraan sebanyak 19 (sembilan belas) unit kendaraan yang bernomor 001/ET/GA/XII/2019 tertanggal 31 Desember 2019.

Penggugat yang merasa keberatan dan dirugikan atas perbuatan Tergugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 Maret 2020.

## **Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak Dalam Memenuhi Aspek Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan**

Putusan Hakim merupakan sebuah hasil dari suatu proses persidangan di pengadilan. Pengadilan merupakan pilihan terakhir bagi para pencari keadilan, sehingga sudah seharusnya putusan hakim dapat memberikan apa yang dituntut oleh pencari keadilan. Dengan demikian, dalam sebuah putusan hakim selayaknya memutuskan suatu perkara tetap bertitik tolak pada 3 (tiga) aspek yaitu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan (Fence M. Wantu, 2012).

### **Aspek Keadilan**

Pada kenyataannya suatu putusan yang mengandung keadilan, sulit untuk diukur bagi para pihak yang berperkara karena bisa saja adil bagi satu pihak, belum tentu adil bagi pihak lain. Akan tetapi, hakim sebagai penegak hukum mempunyai tugas untuk menegakkan keadilan. Sesuai Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka setiap putusan pengadilan pada bagian kepala putusan harus memuat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai makna yang sangat dalam karena secara yuridis memiliki kekuatan eksekutorial yang pelaksanaannya dapat dipaksakan pada pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara (Sarwono, 2012).

Aristoteles mengamati masalah keadilan dari segi kesamaan yaitu untuk hal sama diperlakukan sama, untuk hal yang tak sama diperlakukan tak sama atau dimaksud dengan proporsional. Aristoteles membedakan keadilan menjadi 2 (dua), yaitu keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu dalam pendistribusian kekayaan atau kepemilikan lainnya pada setiap anggota masyarakat (Margono, 2019). Atau dapat dikatakan bahwa keadilan distributif mengacu pada pembagian barang dan jasa sesuai kedudukannya, termasuk pembagian hak dan kewajibannya sesuai dengan proporsinya. Kemudian, keadilan korektif adalah keadilan yang berhubungan dengan mengoreksi suatu kejadian yang tidak adil (Margono, 2019). Keadilan korektif menyangkut adanya upaya menyeimbangkan antara hubungan satu orang dengan orang lain, yakni ganti rugi yang menjadi dasar pertimbangan dalam mengajukan gugatan perdata yang disebabkan adanya tindakan merugikan orang lain, baik karena kelalaian maupun kesengajaannya. Dilihat dari konsep keadilan korektif tersebut, maka seharusnya dapat diberlakukan ketika terjadi perbuatan melawan hukum yaitu menghendaki adanya ganti rugi terhadap suatu perbuatan yang merugikan orang lain. Dengan demikian ketika terjadi perbuatan melawan hukum berupa pembatalan perjanjian sepihak sebelum jangka waktu sewa berakhir harus ada ganti rugi yang diberikan kepada pihak lain yang menderita kerugian.

Dalam Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps yang mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap adanya pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak telah mencerminkan aspek keadilan, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang sama dalam mempertimbangkan dalil dan bukti kedua belah pihak. Penggugat mendalilkan adanya pembatalan perjanjian secara sepihak, sedangkan Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat telah menjual barang palsu sehingga melakukan pembatalan perjanjian dengan cara menutup unit usaha yang telah disewa. Majelis Hakim dalam memeriksa dan mempertimbangkan fakta tidak hanya menilai bukti Penggugat, akan tetapi juga membuktikan terlebih dahulu kebenaran dalil

Tergugat. Oleh karena itu, aspek keadilan telah sesuai dengan yang diinginkan, pihak yang menang mendapatkan apa yang menjadi haknya berupa ganti rugi dan pihak yang kalah mendapat hukuman berupa membayar ganti rugi.

Dalam Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, hakim menolak gugatan Penggugat dalam perkara yang sama yaitu adanya pembatalan perjanjian sewa-menyejahtera aset secara sepihak. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak yang dilakukan Tergugat adalah sesuatu yang dimungkinkan dan tidak termasuk perbuatan melanggar kewajibannya apabila tidak dipakai untuk sendiri, namun Majelis Hakim tidak sampai pada pertimbangan bahwa akibat dari pembatalan perjanjian tersebut tidak memberikan keadilan bagi pihak Penggugat yang mengalami kerugian dan haknya untuk tetap menggunakan objek sewa selama masa sewa berlaku, sehingga putusan hakim tersebut kurang menekankan aspek keadilan.

Dalam Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Putusan dalam perkara yang sama ini juga tidak sampai pada hak maupun kerugian yang dialami Penggugat, dikarenakan Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa bukti yang diajukan Penggugat belum cukup untuk membuktikan dalil Penggugat terkait adanya pembatalan perjanjian secara sepihak maupun perbuatan melawan hukum Tergugat. Meskipun, apabila dicermati baik dalam Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps maupun Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg memiliki bukti yang sama yaitu adanya surat perjanjian yang telah sah dan disepakati kedua belah pihak, adanya surat pembatalan perjanjian dan adanya suatu perbuatan yang dilakukan Tergugat ketika melakukan pembatalan perjanjian sepihak. Kemudian, hakim dalam pertimbangan hukumnya menilai adanya Penggugat tidak menjalankan kewajiban, sehingga gugatan Penggugat didasarkan pada dalil dan alasan tidak jelas.

### **Aspek Kepastian Hukum**

Kepastian hukum dalam putusan hakim bertujuan untuk mencapai norma tertulis yang ada. Putusan hakim merupakan bagian dari proses penegakan hukum yang bertujuan tidak hanya sebatas mencari keadilan, tetapi juga kebenaran hukum atau demi mewujudkan kepastian hukum. Putusan hakim merupakan produk penegakan hukum yang didasarkan pada hal-hal yang relevan secara hukum (yuridis) dari hasil proses yang sah di persidangan (Fence M. Wantu, 2012). Kepastian hukum dalam putusan hakim harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang sesuai dengan fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis dan penafsiran makna undang-undang serta peraturan-peraturan lainnya yang dijadikan dasar pertimbangan dalam menjatuhkan amar putusan.

Sehubungan dengan putusan hakim yang mencerminkan adanya kepastian hukum, maka dalam gugatan perbuatan melawan hukum yang diakibatkan adanya pembatalan perjanjian secara sepihak, perlu dijelaskan bahwa dalam ketiga putusan yang diteliti pada saat perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Kemudian, pada ayat (2) disebutkan bahwa “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Jika dilihat dari Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tersebut, jelas bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa adanya

persetujuan pihak lain, karena apabila terjadi pembatalan perjanjian secara sepihak maka perjanjian tersebut seakan-akan tidak mengikat pihak-pihak yang membuatnya.

Pembatalan perjanjian dapat terjadi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata yang telah mengatur secara jelas mengenai syarat batal bahwa adanya perjanjian timbal balik yang salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka pembatalan perjanjian dapat dimintakan kepada pengadilan. Hal ini bertujuan agar tidak ada pihak yang sewenang-wenang maupun menggunakan posisi dominannya membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tidak melaksanakan kewajiban atau wanprestasi. Atas pembatalan perjanjian secara sepihak sebelum jangka waktu sewa berakhir, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk perbuatan melawan hukum.

Putusan hakim dalam Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps tidak hanya menekankan aspek keadilan, namun juga aspek kepastian hukum. Pemenuhan aspek kepastian hukum terlihat dari pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang secara sepihak melakukan penutupan unit usaha yang telah disewa tanpa bukti yang kuat dan alasan yang jelas menghilangkan hak subjektif Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah ganti rugi atas tindakannya. Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg belum memenuhi aspek kepastian hukum, pembatalan perjanjian secara sepihak yang dikategorikan sebagai hal yang dimungkinkan dan tidak termasuk dalam kategori melanggar kewajiban hukumnya merupakan hal yang bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata dan tidak sesuai dengan yang dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018 bahwa pembatalan perjanjian dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Kemudian, penggunaan Pasal 35 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian beserta peraturan pelaksanaannya Pasal 3 ayat (1) huruf d Permenhub Nomor 47 Tahun 2014 tentang Standar Standar Pelayanan Minimum Untuk Angkutan Orang Dengan Kereta Api merupakan peraturan yang bersifat publik, yang mana perjanjian sewa menyewa merupakan hukum privat, maka penggugat secara hukum sebagai penyewa sebagian ruang dari stasiun kereta api wajib menaati aturan-aturan tersebut berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata. Peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai landasan tersebut tidak ada satupun ketentuan yang menyatakan bahkan mengatur mengenai perjanjian sewa aset maupun pembatalan perjanjian sepihak dapat dilakukan, sehingga putusan tersebut belum memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak Penggugat terlibat dalam perjanjian dan dirugikan haknya.

Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel belum memenuhi aspek kepastian hukum terlihat dari ketidakjelasan alat bukti yang dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum atau adanya pembatalan perjanjian sepihak. Putusan hakim juga belum memberikan alasan dan pertimbangan hukum yang jelas yang menyatakan bahwa perbuatan wanprestasi pihak Penggugat terbukti dan sah. Jika dilihat dalam Pasal 1266 KUH Perdata terdapat syarat batal jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya maka pembatalan harus dimintakan ke pengadilan. Akan tetapi, Tergugat melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak dengan alasan pihak Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) dan ketika Penggugat

mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas pembatalan perjanjian sepihak, gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan alasan dan dalil yang tidak jelas.

### **Aspek Kemanfaatan**

Idealnya dalam menegakkan hukum ada nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai dasar kemanfaatan adalah suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan secara yuridis harus diterapkan secara seimbang (Hasazidun Moho, 2019). Selain mencerminkan adanya keadilan dan kepastian hukum, putusan hakim juga harus memperhatikan aspek kemanfaatan. Kemanfaatan dalam penegakan hukum merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam menilai keberhasilan penegakan hukum di Indonesia. Kemanfaatan diartikan sebagai kebahagiaan (*happiness*). Artinya, kemanfaatan dimaksudkan untuk memberikan kebahagiaan atau memperkecil ketidakbahagiaan atau dalam putusan dapat dimaksudnya bahwa hakim sebagai penguasa selayaknya memberikan kebahagiaan bagi kepentingan para pihak yang bersengketa maupun masyarakat sebagaimana yang diungkapkan oleh Jeremy Bentham. Hakim dalam menerapkan hukum, hendaklah mempertimbangkan hasil akhir putusannya tersebut membawa manfaat atau kegunaan bagi setiap pihak dengan menerapkan undang-undang maupun hukum yang didasarkan pada kemanfaatan bagi yang berperkara dan masyarakat (Fence M. Wantu, 2012).

Putusan hakim merupakan hukum, maka hakim harus memelihara keseimbangan dalam masyarakat dengan memulihkan kembali tatanan masyarakat dalam keadaan semula *restituo in integrum* (Fence M. Wantu, 2012). Artinya, dari putusan hakim tersebut, maka pihak yang dirugikan mendapatkan apa yang menjadi haknya maupun ganti rugi dan pihak yang kalah akan mendapatkan hukuman/ sanksi. Masyarakat berharap penyelesaian perkara yang dilakukan melalui pengadilan memberikan manfaat bagi kehidupan bersama, baik kepentingan pihak yang berperkara maupun kepentingan masyarakat pada umumnya.

Pembatalan perjanjian secara sepihak sebelum jangka waktu perjanjian berakhir yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana Yuriprudensi MARI No. 4/Yur/Pdt/2018 tidak hanya memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan atas adanya pembatalan perjanjian sepihak, akan tetapi juga memberikan kemanfaatan hukum. Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan merupakan sebuah solusi atau jalan keluar bagi pihak yang berperkara yang dirugikan haknya.

Dalam putusan Majelis Hakim yang memeriksa ketiga perkara yang diteliti, dimana dalil gugatannya adalah perbuatan melawan hukum seharusnya nilai kemanfaatan terlihat dalam amar putusan bahwa sejauh mana amar putusan tersebut memberikan jalan keluar atas permasalahan yang dialami oleh kedua belah pihak hanya terlihat pada Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps yaitu kebahagiaan atau kepuasan dengan diperolehnya ganti rugi atas hak yang seharusnya didapatkan oleh pihak yang dimenangkan (Penggugat) dan telah menciptakan keseimbangan dalam masyarakat. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar juga sangat bermanfaat bagi sebagian masyarakat terutama yang terlibat langsung dalam sebuah perjanjian untuk mengetahui hak dan kewajibannya seperti salah satu pihak tidak dapat membatalkan suatu perjanjian yang telah sah tanpa kesepakatan kedua belah pihak, alasan dan bukti yang jelas serta adanya ganti rugi. Tidak hanya itu, putusan hakim tersebut dapat menjadi perangkat untuk mencegah perbuatan yang serupa di masa depan karena memberikan petunjuk bahwa pembatalan perjanjian sepihak dapat mengakibatkan suatu konsekuensi hukum

yang nyata dan pasti. Hal ini juga berdampak pada stabilitas dan kepercayaan terhadap pihak-pihak dalam hubungan kontrak.

Pada Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg meskipun tujuannya untuk kepentingan umum yaitu meningkatkan kepuasan masyarakat sebagai penumpang kereta api dengan pembangunan loket baru, namun belum ideal apabila dikatakan memenuhi aspek kemanfaatan. Hal ini dikarenakan, putusan tersebut hanya memberikan kebahagiaan bagi Tergugat yang akibat putusan tersebut dapat menggunakan kembali asetnya untuk membangun sebuah loket dan penumpang yang dapat merasakan hasil dari pembangunan loket, akan tetapi merugikan bagi Penggugat yaitu tidak memberikan jalan keluar akibat adanya pembatalan perjanjian sepihak oleh Tergugat yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak Penggugat dalam menikmati objek sewa maupun kerugian yang diderita. Kemudian, Putusan tersebut juga berdampak negatif bagi penyewa di lingkungan yang sama (stasiun kereta api) sebab putusan hakim dapat diartikan bahwa Tergugat (PT KAI) dimungkinkan untuk membatalkan perjanjian sewa aset secara sepihak dengan alasan kepentingan internal yang tidak dipakai sendiri tanpa adanya ganti rugi kepada pihak lain (penyewa).

Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel juga belum memenuhi aspek kemanfaatan dikarenakan hak Penggugat yang belum terpenuhi. Pertimbangan hukum oleh hakim yang menyatakan bahwa bukti Penggugat belum mendukung adanya pembatalan perjanjian sepihak maupun perbuatan melawan hukum oleh Tergugat akan menimbulkan kebingungan terhadap bukti yang kuat untuk membenarkan adanya pembatalan perjanjian sepihak. Di satu sisi, dalil gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat melakukan pembatalan perjanjian karena pihak lain yang menawarkan sewa yang lebih murah sehingga mengirimkan surat pembatalan perjanjian kemudian mengembalikan kendaraan yang telah disewa sebagai bukti adanya pembatalan perjanjian sepihak, namun di sisi Tergugat melakukan pembatalan perjanjian dikarenakan Penggugat melakukan wanprestasi dengan bukti surat komplain melalui email dan surat pernyataan supir. Namun, apabila dicermati dari keterangan saksi baik dari pihak Penggugat maupun Tergugat yang terlibat langsung dalam penyelesaian komplain tersebut, maka komplain yang diajukan telah diselesaikan oleh kedua belah pihak. Kemudian, pembatalan perjanjian sepihak sebelum jangka waktu perjanjian berakhir yang disebabkan adanya wanprestasi yang lebih dahulu dalam Pasal 1266 KUH Perdata dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

### **Faktor-Faktor Penyebab Disparitas Putusan Hakim**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, disparitas diartikan sebagai perbedaan. Dalam putusan hakim, kata disparitas tidak hanya berpacu pada perbedaan sanksi yang diajukan, tetapi lebih dalam pemaknaan yang luas seperti perbedaan perspektif hakim dalam menafsirkan suatu konsep hukum yang pada akhirnya dapat berimplikasi pada penjatuhan putusan tersebut (Komisi Yudisial Republik Indonesia, 2014). Disparitas putusan hakim juga dapat diartikan sebagai perbedaan penerapan kaidah hukum dan pemaknaan hakim terhadap unsur-unsur rumusan pasal pada dasar hukum yang digunakan dalam menyelesaikan kasus yang sama, baik dalam perkara pidana maupun perkara perdata.

Prinsip kebebasan yang dimiliki oleh hakim dalam menjalankan tugasnya tidak boleh terikat dan terpengaruh oleh apapun dan siapapun serta harus didasarkan pada pertimbangan

yang objektif yang memiliki dasar hukum dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga hakim leluasa untuk berbuat demi kepentingan putusan (Kelly, 2020). Oleh karena itu dalam praktiknya, hakim dapat menetapkan putusan yang berbeda dalam memutus perkara yang sama atau disparitas putusan.

Disparitas putusan hakim dalam Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps, Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, dan Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel terjadi dikarenakan oleh beberapa faktor yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya yang dapat mempengaruhi pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan. Dalam ketiga putusan yang diteliti, faktor terjadinya disparitas putusan hakim didasarkan pada perbedaan keadaan fakta persidangan yaitu:

**Faktor alasan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian sepihak yang dikemukakan dalam dalil jawaban Tergugat**

Menurut Pasal 121 ayat (2) HIR, jawaban Tergugat berisi bantahan yang diajukan oleh Tergugat, baik dilakukan secara lisan maupun tulisan untuk menyangkal semua fakta dan dalih hukum gugatan Penggugat. Dalam perkara ketiga putusan tersebut, terdapat perbedaan alasan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyeWA secara sepihak sebelum jangka waktu sewa berakhir yang akan berpengaruh dalam pertimbangan hukum oleh hakim dalam proses pembuktian.

Perbedaan dalil jawaban Tergugat adalah pertama, pada Putusan Nomor No.760/Pdt.G/2017/PN.Dps, Tergugat dalam dalil bantahannya menyebutkan bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak dilakukan karena adanya dugaan Penggugat menjual barang palsu yang melanggar undang-undang. Kedua, pada Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, Tergugat mendalilkan bahwa pembatalan perjanjian sepihak terjadi karena adanya kepentingan internal berupa pembangunan loket baru pada stasiun kereta api untuk meningkatkan pelayanan penumpang. Ketiga, pada Putusan Nomor: 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, alasan Tergugat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyeWA kendaraan dikarenakan Penggugat tidak memenuhi kewajibannya dan/atau melakukan ingkar janji (wanprestasi).

**Faktor pembuktian atas dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat**

Dalam ketiga putusan tersebut, kesemuanya memberikan bukti tertulis berupa bukti adanya surat perjanjian sewa-menyeWA yang telah sah dan disepakati oleh kedua belah pihak, kemudian bukti baik surat maupun foto adanya pembatalan perjanjian secara sepihak yang diserahkan baik Penggugat maupun Tergugat, sehingga dalil mengenai adanya pembatalan perjanjian sewa-menyeWA dibenarkan atau setidaknya tidak disangkal oleh kedua pihak.

Dasar pertimbangan hakim dalam menilai bukti-bukti yang diserahkan Penggugat maupun Tergugat adalah pertama, pada Putusan Nomor No.760/Pdt.G/2017/PN.Dps, Penggugat membuktikan dalil gugatannya dengan menyerahkan bukti surat dan saksi untuk membuktikan adanya penutupan sepihak oleh Tergugat, sedangkan Tergugat juga menyerahkan bukti surat dan saksi untuk membenarkan tindakannya atas penutupan sepihak. Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu kebenaran dalil jawaban Tergugat dengan menilai apakah Penggugat benar telah menjual barang yang tidak asli/palsu, dalam bukti yang diserahkan Tergugat untuk membuktikan dalilnya berupa surat peringatan untuk tidak menjual barang palsu dan saksi karyawan. Namun tidak ada bukti surat outentik, saksi/ahli yang berkompeten untuk

menilai keaslian barang serta tidak pernah ada keputusan dari hakim pidana yang menyatakan bahwa barang tersebut adalah palsu, maka telah benar Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak tanpa bukti yang kuat dan jelas termasuk dalam perbuatan melawan hukum.

Kedua, pada Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, Penggugat mengajukan bukti surat dan saksi untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya terhadap adanya surat pembatalan perjanjian dan penyegelan yang dilakukan oleh Tergugat. Kemudian, Tergugat memberikan bukti berupa undang-undang dan peraturan lainnya untuk membuktikan bahwa pembatalan perjanjian sepihak dilakukan untuk kepentingan internal dan Penggugat selaku penyewa di stasiun kereta api turut ikut menaati peraturan dari pemerintah yang mengatur objek sewa milik Tergugat. Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang diserahkan Tergugat membuktikan bahwa alasan Tergugat bukan untuk dipakai sendiri sehingga tidak dapat dikatakan melanggar kewajiban hukumnya, sehingga tuntutan selain dan selebihnya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan hak-hak Penggugat dalam menggunakan objek sewa untuk berjualan dengan nyaman dan kerugian yang dialami Penggugat akibat tindakan sewenang-wenang Tergugat berupa biaya sewa yang telah dibayar lunas, pendapatan yang akan didapatkan selama masa sewa masih berlangsung, serta kerugian lainnya yang berhubungan langsung dalam pembangunan *store*.

Ketiga, Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel, Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengajukan bukti surat dan saksi, hal tersebut juga dilakukan oleh Tergugat untuk membuktikan kebenaran dalil jawabannya berupa bukti surat dan saksi. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa bukti surat pembatalan, somasi dan keterangan saksi yang diserahkan Penggugat tidak mendukung unsur-unsur perbuatan melawan hukum Tergugat. Majelis Hakim mempertimbangkan dalil jawaban Tergugat bahwa adanya wanprestasi oleh Penggugat dengan bukti surat pemberitahuan berupa komplain melalui email dan pernyataan sopir serta tidak menjalankan kewajibannya sesuai isi Pasal 6 Perjanjian Sewa-Menyewa Kendaraan terkait Tanggung Jawab Perusahaan, akan tetapi Majelis Hakim tidak menimbang bahwa tidak ada satupun bukti yang diserahkan Tergugat bahwa Penggugat tidak menjalankan kewajibannya dan sesuai keterangan saksi-saksi baik pihak Penggugat maupun Tergugat dalam hal pelanggaran supir maupun terkait perawatan kendaraan telah diakui bahwa Penggugat telah menjalankan kewajibannya. Sehingga, Majelis Hakim tidak tuntas mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat serta unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

### **Upaya Meminimalisasi Adanya Disparitas Putusan Hakim Dalam Perkara Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak**

Terjadinya disparitas putusan hakim pada akhirnya menimbulkan adanya ketidakpercayaan publik terhadap penegak hukum serta rasa ketidakadilan yang dirasakan masyarakat (Maria Ulfa Arifia, dkk, 2023). Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat serta adanya surat maupun perbuatan Tergugat yang melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak telah diakui dan tidak disangkal oleh kedua belah pihak, bahkan Penggugat dan Tergugat mengajukan alat bukti yang membenarkan adanya

hubungan hukum antara keduanya berdasarkan perjanjian yang sah dan bukti adanya pembatalan perjanjian sepihak beserta kerugiannya. Dalam ketiga putusan yang diteliti, kesemuanya membuktikan hal tersebut, namun dalam putusan Majelis Hakim menjatuhkan amar yang berbeda-beda. Untuk itu perlu dilakukan upaya meminimalisir adanya disparitas putusan hakim dalam Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps, Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, dan Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel terhadap gugatan perbuatan melawan hukum akibat adanya pembatalan perjanjian sewa-menyeawa secara sepihak dengan pendekatan yang hati-hati dan terstruktur, yaitu:

1. Dibentuknya klausula perjanjian mengenai hal-hal yang dapat menyebabkan terjadinya pembatalan perjanjian sewa-menyeawa (syarat batal), terutama dalam perjanjian sewa aset yang dimiliki negara.

Perjanjian sewa-menyeawa merupakan ranah hukum privat. Oleh karena itu, pasal dalam perjanjian dapat ditentukan dan disepakati kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, diperlukan pula klausula yang jelas dan tegas membahas mengenai pembatalan perjanjian untuk meminimalisir adanya celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Dalam kasus pembatalan perjanjian sewa aset secara sepihak yang dilakukan oleh PT Kereta Api Indonesia yang merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berkaitan dengan jasa angkutan perkeretaapian yang menyewakan aset dan tanah kepada masyarakat dapat menjadi salah satu contoh diperlukan klausula pembatalan perjanjian. PT Kereta Api Indonesia menggunakan posisi dominannya untuk membatalkan perjanjian sewa aset untuk menggunakan asetnya untuk membangun loket baru yang mana lokasinya bertepatan dengan lokasi yang telah disewakan dan dalam jangka waktu perjanjian yang masih berlangsung.

Tidak ada satupun ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menyatakan bahwa PT Kereta Api Indonesia dimungkinkan untuk membatalkan perjanjian sewa aset untuk dipakai sendiri atau bertujuan untuk kepentingan umum tanpa kesepakatan kedua belah pihak dan tanpa adanya ganti rugi.

2. Majelis Hakim lebih maksimal dalam meneliti dalil-dalil para pihak dan buktinya.

Untuk membuktikan suatu kebenaran peristiwa yang terjadi dapat dilakukan oleh Majelis Hakim menurut bukti-bukti yang telah diajukan dan diserahkan oleh para pihak dalam persidangan. Hakim dapat memberikan petunjuk kepada para pihak mengenai alat-alat bukti yang sah dan kuat yang dapat dipergunakan untuk mendukung dalil gugatan Penggugat maupun dalil bantahan Tergugat. Adanya pedoman khusus yang dapat dipertimbangkan oleh hakim terkait standar bukti yang diperlukan juga dapat membantu dalam mencapai konsistensi yang jelas dalam memutus perkara.

3. Penggunaan Yurisprudensi

Hakim dapat memanfaatkan yurisprudensi sebagai tambahan pengetahuan bagi hakim dengan cara memperhatikan pertimbangan hukum dan putusan hakim yang lalu dalam perkara yang sama atau serupa. Hal ini dimaksudkan untuk meminimalkan disparitas dalam putusan agar putusan hakim dapat memberikan pertimbangan yang sesuai dan tidak berbeda jauh dengan putusan sebelumnya.

4. Meningkatkan pembinaan lebih dalam bagi Hakim oleh Mahkamah Agung. Mahkamah Agung dapat membuat suatu sarana kontrol bagi kinerja Hakim dengan memperhatikan pendidikan dan evaluasi secara berkala (Komisi Yudisial Republik Indonesia, 2014). Dengan adanya pendidikan yang lebih intens, maka hakim juga akan memiliki wawasan yang lebih luas. Adanya evaluasi juga diharapkan dapat membantu hakim dalam menyamakan pikiran dan mempersatukan pendapat mengenai suatu permasalahan atau isu tertentu serta melakukan kajian untuk mengidentifikasi pola yang menyebabkan disparitas dengan tujuan mengurangi adanya disparitas putusan. Dengan adanya suatu sarana kegiatan diantara para hakim dapat memberikan gambaran dari pengalaman hakim sebelumnya agar dalam memutus suatu perkara dengan putusan yang bersikap adil, tidak memihak dan menjunjung tinggi kebenaran, serta memiliki rasa tanggung jawab terhadap putusan yang dijatuhkan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan Putusan Nomor 760/Pdt.G/2017/PN.Dps yang mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum akibat adanya pembatalan perjanjian sewa-menyeWA secara sepihak telah memenuhi aspek keadilan dengan memperhatikan hak-hak pihak yang dimenangkan dan pihak yang kalah membayar ganti rugi. Kepastian hukum dengan memberikan jalan keluar dari masalah hukum kedua belah pihak dan kemanfaatan dengan menerapkan kesesuaian antara peraturan dengan sanksi yang diinginkan pihak penggugat maupun masyarakat. Pada Putusan Nomor 404/Pdt.G/2019/PN.Bdg, majelis hakim lebih mengutamakan aspek kepentingan umum dikarenakan adanya kepentingan internal untuk kepuasan penumpang sebagai dasar pertimbangan dalam putusan hakim tetapi kurang menekankan aspek keadilan atas hak dan kerugian yang dialami Penggugat. Putusan Nomor 196/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel belum memenuhi aspek keadilan, kepastian hukum maupun kemanfaatan.

Disparitas putusan hakim terhadap tiga putusan tersebut berlandaskan dari berbagai pertimbangan terhadap fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan atas dasar alasan pembatalan perjanjian sepihak dilakukan oleh Tergugat. Majelis Hakim dalam mempertimbangkan kasus adanya pembatalan perjanjian sewa-menyeWA secara sepihak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ditinjau dari fakta dan bukti mengenai alasan dilakukannya pembatalan perjanjian secara sepihak. Sebab ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun peraturan perundang-undang yang digunakan tidak bersifat khusus dan spesifik atas peristiwa hukum yang terjadi pada para pihak. Oleh karena itu, upaya untuk meminimalisasi adanya disparitas putusan terhadap gugatan perbuatan melawan hukum akibat pembatalan perjanjian sewa-menyeWA secara sepihak adalah dengan dibentuknya suatu klausula perjanjian secara khusus mengenai pembatalan perjanjian terutama sewa aset di lingkungan milik Negara, Majelis Hakim lebih maksimal dalam melihat, mengetahui, membenarkan telah terjadi peristiwa hukum didasarkan pada alat bukti dari kedua belah pihak dengan penyampaian alasan dan pertimbangan yang jelas, penggunaan yurisprudensi dan meningkatkan pembinaan serta evaluasi bagi hakim oleh Mahkamah Agung.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arifia, Maria Ulfa, Binsar M. Gultom, Markoni. 2023. *Upaya Meminimalisir Disparitas Putusan Hakim*. Vol.4 No.1 Januari 2023: 15-31.
- ElsHabrina. 2013. *Kumpulan Surat Kontrak & Pendirian Usaha Paling Dicari*. Yogyakarta: Cemerlang Publishing.
- Fuady, Munir. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Harahap, M.Yahya. 2014. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Cetakan Keempat Belas. Jakarta: Sinar Grafika.
- Moho, Hasaziduhu. 2019. *Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*. Jurnal Warta. Vol 13 No. 1 Januari 2019.
- Kelly. 2020. *Upaya Yuridis Memperkecil Disparitas Putusan*. Jurnal Hukum Adigama. Vol. 3. No.2: 1119-1137.
- Komisi Yudisial Republik Indonesia. 2014. *Disparitas Putusan Hakim: Identifikasi dan Implikasi*. Jakarta: Sekretaris Jendral Komisi Yudisial Republik Indonesia.
- Margono. 2019. *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhdar, Muhamad. 2019. *Penelitian Docrinal dan Non-Docrinal Pendekatan Aplikatif Dalam Penelitian Hukum*. Samarinda: Mulawarman University Press.
- Salsabila, Dian Restu, Muhammad Fateh dan Heny Rahmawati. 2022. *Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa*. El Hisbah. Vol.2 No.1: 130-141.
- Sarwono. 2012. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wantu, Fence M. 2012. *Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata*. Jurnal Dinamika Hukum. Vol. 12 No. 3. September 2012: 480-489.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata