

## Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI dengan WNA menurut Hukum Positif Indonesia

Reffa Rafelya<sup>\*</sup>, Lina Jamilah

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

<sup>\*</sup>reffarafelyaa@gmail.com, linajamilah62@gmail.com

**Abstract.** An agreement is an act in which one or more persons bind themselves to one or more persons. The conditions for the validity of the agreement according to Article 1320 of the Civil Code "there is an agreement between those who bind themselves, the ability to make an engagement, the object of the agreement, and a lawful cause". In practice, there is a land lease agreement that lasts for life, namely in the land lease agreement dated January 5, 2005 where Mrs. Ida Ayu Eka, an Indonesian citizen as the owner of the lease, and Mr. Renehan Michael John, a foreign citizen as the tenant. So this study aims to find out and understand how the Land Lease Agreement with Unlimited Time Between Indonesian Citizens and Foreign Citizens According to Positive Law in Indonesia and to know and understand the legal consequences of Land Lease Agreements without a Time Limit between Indonesian Citizens and Foreign Citizens according to Positive Law in Indonesia. The research method used is a normative juridical approach with analytical descriptive specifications with qualitative analysis methods. The legal consequences of this agreement are invalid because they don't meet the legal requirements of the agreement because they have violated the objective requirements of Article 1320 of the Civil Code. If the conditions regarding a certain matter and a lawful cause (objective conditions) are not fulfilled, then an agreement is null and void, meaning that from the start it is considered that there is no agreement or is null and void.

**Keywords:** *Agreement, Lease, Property Rights.*

**Abstrak.** Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerduta "adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya objek perjanjian, dan suatu sebab yang halal". Pada perakteknya terdapat perjanjian sewa menyewa tanah hak milik yang dilangsungkan seumur hidup, yaitu pada perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 5 Januari 2005 dimana Nyonya Ida Ayu Eka, Warga Negara Indonesia selaku pemilik sewa dan Tuan Renehan Michael John, Warga Negara Asing selaku penyewa. Maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami Bagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dengan WNA Menurut Hukum Positif di Indonesia dan Untuk mengetahui dan memahami Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dan WNA menurut Hukum Positif di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis dengan metode analisa secara kualitatif. Akibat Hukum dari perjanjian ini tidak valid karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena telah melanggar syarat obyektif Pasal 1320 KUHPerduta. Jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian atau batal demi hukum.

**Kata Kunci:** *Perjanjian, Sewa Menyewa, Hak Milik.*

## A. Pendahuluan

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai KUHPerdota adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya objek perjanjian, dan suatu sebab yang halal. KUHPerdota menyebutkan 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 terakhir itu.

Mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan mengingat akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, Indonesia sebagai negara agraris memandang penting pengaturan penguasaan tanah, karena berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut "UUD 1945"), tanah dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat, hal ini disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Ketentuan hukum materil yang menjadi landasan bagi segala aspek penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan menyangkut objek tanah. Untuk mencapai tujuan dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945,

Warga Negara Asing sesuai ketentuan UUPA berhak memiliki Hak Pakai untuk peruntukan tanah di Indonesia, tetapi bukan Hak Milik. Status Hak Pakai ini diberikan kepada Warga Negara Asing dan menjadi fenomena hukum yang tidak memberikan kepastian atas kepemilikan tanah di Indonesia. Berdasarkan asas nasionalitas yang terkandung di dalam UUPA, pada dasarnya membedakan kepemilikan hak atas tanah antara subjek hukum Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat mempunyai hak atas tanah salah satunya yaitu hak sewa untuk bangunan yang diatur dalam Pasal 44 UUPA.

UUPA secara lebih lanjut tidak mengatur jangka waktu hak sewa untuk bangunan. Jangka waktu hak sewa untuk bangunan didasarkan atas kesepakatan pemilik hak atas tanah dengan pemegang hak sewa di dalam suatu perjanjian sewa menyewa tanah. Ketentuan UUPA hanya mengatur terkait jangka waktu yang dapat diberikan terhadap hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai. Pada ketentuan Pasal 29 UUPA menyebutkan bahwa jangka waktu HGU dapat diberikan paling lama 25 tahun dan terhadap usaha yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan waktu paling lama 35 tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Pada HGB, Pasal 35 UUPA menentukan jika jangka waktu HGB paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Selayaknya HGU dan HGB penegasan terhadap jangka waktu hak pakai diatur pada Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai yang menyebutkan jika hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun serta dapat diperbaharui. Oleh karenanya, dapat dilihat bahwa terhadap jangka waktu hak sewa untuk bangunan tidak terdapat pengaturannya di dalam UUPA maupun pada Peraturan Pemerintah di bawahnya.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdota telah diatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan 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”. Menurut R. Subekti, disebutkannya “waktu tertentu” di dalam uraian Pasal tersebut menimbulkan pertanyaan tentang apa yang dimaksud dengan waktu tertentu karena di dalam sewa menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asalkan sudah disetujui harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun. Oleh karenanya, terdapat keaburan terhadap rumusan Pasal 1548 KUHPerdara terkait dengan apa yang dimaksud serta mutlak atau tidaknya suatu waktu pada perjanjian sewa menyewa.

Pada prakteknya terdapat perjanjian sewa menyewa tanah yang dilangsungkan seumur hidup, yaitu pada perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 5 Januari 2005 dimana Nyonya Ida Ayu Eka, Warga Negara Indonesia selaku pemilik sewa dan Tuan Renehan Michael John, Warga Negara Asing selaku pihak penyewa. UUPA pada dasarnya melarang WNA untuk memiliki hak milik atas tanah. Dengan dilangsungkan perjanjian seumur hidup (perjanjian tertanggal 5 Januari 2005) maka WNA dapat menguasai tanah dalam jangka waktu yang lama selayaknya pada hak milik. Hal tersebut bertentangan dengan aturan yang terdapat dalam UUPA bahwa WNA dilarang menguasai tanah milik warga negara Indonesia. Berkaitan dengan kasus yang terjadi tersebut sesuai pada kasus pada Putusan Mahkamah Agung No. 2785 K/Pdt/ 2011 yang mengesahkan perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 5 Januari 2005 bertentangan dengan hukum perjanjian yang berlaku dan belum mencerminkan adanya kepastian hukum. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : “Bagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dengan WNA Menurut Hukum Positif di Indonesia?” dan “Bagaimana Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dan WNA menurut Hukum Positif di Indonesia?”. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dengan WNA Menurut Hukum Positif di Indonesia
2. Untuk mengetahui dan memahami Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dan WNA menurut Hukum Positif di Indonesia

## **B. Metodologi Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekunder dengan mempelajari dan asas-asas hukum, khususnya kaidah-kaidah hukum positif yang berasal dari bahan-bahan kepustakaan, peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, dengan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, sumber data dan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan dengan menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier, serta metode analitis data yang digunakan metode penafsiran sistematis.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Antara WNI dan WNA Menurut Hukum Positif di Indonesia**

Perjanjian merupakan bagian gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, yang dimana melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban di antara para pihak yang terlibat di dalamnya. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain ataudimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pada ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan 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”. Pasal 1548 KUHPerdara tersebut tidak memberikan penjelasan

lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud waktu tertentu dan sifat mutlaknyanya atau tidak adanya batas waktu. Menurut ketentuan KUHPerdota, jika suatu waktu telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa- menyewa dan apabila waktu tersebut belum berakhir maka pihak pemberi sewa tidak dapat memutuskan sewa-menyewa tersebut. Sebaliknya apabila tidak ditentukannya jangka waktu sewa maka, pihak pemberi sewa dapat menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa menyewa tersebut menurut kebiasaan setempat. Ketentuan waktu tidak dapat diindahkan karena menurut hukum perjanjian waktu merupakan unsur esensial yang haruslah ada di dalam suatu perjanjian sewa menyewa.

Dalam hal kepemilikan tanah, konsepsi hukum tanah nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah milik Bangsa Indonesia, yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa dan negara, karenanya tidak dapat diperjual belikan atau diperdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disintegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi kepemilikan terdapat unsur komunalistik religious, artinya ketentuan hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh Sang Pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur prinsip Negara kesejahteraan. Oleh karena itu, terdapat terminologi “hak menguasai oleh Negara”, yang merupakan hak menguasai tertinggi. Hak menguasai ini memberikan kewenangan pada Negara untuk mengelola bumi. Air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah merupakan permukaan bumi yang dilindungi penggunaannya oleh negara, hal ini tercantum pada peraturan nasional yakni pada Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU 5/1960). Tanah menurut UU 5/1960 menggunakan istilah agraria, perumusan agraria dalam UU 5/1960 mencakup lingkup yang lapang yakni meliputi “bumi, air kekayaan alam dan dalam batas-batas tertentu ruang angkasa.” Kemudian dalam lingkup yang lebih kecil agraria meliputi tanah saja. Dalam UU 5/1960 dikenal adanya beberapa asas-asas pokok salah satunya yakni asas nasionalitas dan asas kebangsaan.

Asas nasionalitas ini tercantum pada ketentuan pasal 1 UU 5/1960 yang mengatur bahwasanya “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia” yang berarti bahwa kekayaan bangsa Indonesia meliputi seluruh permukaan bumi beserta beragam kekayaan alamnya. Kemudian asas kebangsaan tercermin pada pasal 9 juncto pasal 21 ayat (1) UU 5/1960 yang mengatur yaitu “hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik”, jadi pasal ini secara tegas mengatur satusatunya yang dapat/diperbolehkan memiliki keterikatan langsung dengan objek-objek agraria serta dapat menjadikan tanah tersebut sebagai aset yang dikuasai dengan predikat Hak Milik adalah warga negara Indonesia (WNI).

Jenis hak atas tanah yang dapat digunakan oleh warga yang bukan merupakan WNI atau yang dikenal dengan warga Negara Asing (WNA) yang berada di Indonesia yakni hak pakai dan hak sewa. Ke dua hak ini merupakan hak atas tanah sekunder yakni yang bersumber dari pihak lain dan penggunaannya bersifat sementara. Hak sewa sendiri yaitu hak atas tanah yang didasari adanya perjanjian sewa-menyewa. Hak sewa adalah kewenangan seseorang memakai obyek yang sejatinya milik pihak lain yang disewakan, diikuti adanya pembayaran sejumlah harga. Secara umum, sewa menyewa merupakan perbuatan hukum yakni seseorang memberikan kuasa terhadap orang lain untuk menggunakan atau memanfaatkan obyek sewa tersebut dalam kurun waktu yang telah disetujui oleh penyewa dan yang menyewakan dengan sejumlah uang sebagai harga sewa. Secara yuridis pengertian mengenai sewa menyewa ini didasarkan pada buku ke-III KUH Perdata yakni pada pasal 1548 KUH Perdata.

Sewa menyewa oleh WNA di Indonesia banyak menyak menimbulkan banyak masalah hukum baru, diantaranya adanya indikasi terselubung lain ketika seseorang WNA membuat perjanjian sewa-menyewa dengan batas periode yang melampaui asas kepatutan di Indonesia, karena UU No 5 tahun 1960 tidak mengatur tentang kurun waktu berlangsungnya sewa menyewa dan dalam peraturan umum, yakni pada pasal 1548 KUH Perdata disebutkan definisi sewa menyewa dan menentukan bahwasanya sewa berlangsung “selama waktu tertentu”. Penggunaan kata tertentu menimbulkan multitafsir dan memberikan celah bagi WNA

merencanakan serta melaksanakan perbuatan-perbuatan dengan maksud yang menyimpang dari peraturan perundang-undangan. Penggunaan kata tertentu dalam pasal tersebut memiliki maksud bahwa sewa menyewa dilaksanakan dalam jangka waktu yang sudah pasti sesuai dengan kesepakatan para pihak. Namun pada pada prakteknya kesepakatan didasarkan dengan asas kebebasan berkontrak, dimana kata “bebas” ini sering digunakan sebagai formalitas belaka semata-mata untuk memenuhi tujuan dari orang-orang yang bersangkutan dan tentunya hal itu tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga kesepakatan tersebut menjadi cacat kehendak.

Penggunaan kata tertentu dalam pasal tersebut memiliki maksud bahwa sewa menyewa dilaksanakan dalam jangka waktu yang sudah pasti sesuai dengan kesepakatan para pihak. Namun pada pada prakteknya kesepakatan didasarkan dengan asas kebebasan berkontrak, dimana kata “bebas” ini sering digunakan sebagai formalitas belaka semata-mata untuk memenuhi tujuan dari orang-orang yang bersangkutan dan tentunya hal itu tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga kesepakatan tersebut menjadi cacat kehendak.

Pada Putusan Mahkamah Agung No 2785K/Pdt/2011 menyebutkan bahwa, terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah yang mana penyewa adalah seorang WNA. Pihak yang memilik tanah yang disewakan dengan SHM Nomor:1414/Pejeng, luas: 1.650 m<sup>2</sup> atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika. Pihak penyewa bernama Michael John Renehan. Penggugat yaitu Ida Ayu Eka Kartika dalam gugatannya menemukan berbagai kejanggalan pada perjanjian tersebut. Ida Ayu mempertanyakan keabsahan perjanjian yang dibuat pada tanggal 5 Januari 2005 itu.

Perjanjian tanggal 5 Januari 2005 antara penggugat dan tergugat disebut melanggar Pasal 1340 KUH Perdata, karena mengatur/mengikat sebagaimana tercantum dalam pasal 8, pasal 9 dan pasal 11 perjanjian tersebut. Waktu sewa menyewa sendiri merupakan salah satu unsur yang wajib ada dalam perjanjian tersebut. Menurut KUHPperdata pasal 1339 menyebutkan untuk menentukan suatu waktu dalam perjanjian sewa menyewa harus mengikuti pedoman pada ketentuan kepatutan dan kebiasaan yang berlaku. Penentuan jangka waktu sewa-menyewa berdasarkan hukum positif Indonesia yakni UU 5/1960 sebagai aturan khusus yang mengatur mengenai pertanahan tidak mengatur mengenai pembatasan atau jangka waktu sewa-menyewa tanah, oleh karena itu melihat pada aturan umum yakni pada KUH Perdata yang didasarkan pada ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, pengaturan mengenai jangka waktu sewa menyewa masih mengandung norma yang kabur karena penggunaan kata “selama waktu tertentu” tersebut menimbulkan berbagai multitafsir. Kata tertentu ini memang berarti pasti atau jelas pada waktu-waktu yang disepekat oleh para pihak, namun tidak memberikan kejelasan pada satuan waktu baik hari, minggu, bulan, atau tahun. Dengan tidak adanya batasan dalam satuan waktu yang menjadi dasar kesepakatan para pihak, dapat menjadi celah untuk diadakannya perbuatan hukum tertentu yang memiliki tujuan yang menyimpang sehingga tidak tercipta kepastian hukum.

Oleh karenanya, jangka waktu sewa menyewa seumur hidup yang disebutkan dalam perjanjian antara Ida Ayu Eka dan Michael John tidak lazim (tidak biasa) sehingga perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 tidak patut dilangsungkan karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang dimana melanggar syarat obyektif mengenai suatu sebab yang halal karena perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang tidak benar telah melanggar undang-undang Pasal 1548 KUHPperdata dan membuat perjanjian tersebut menjadi tidak sah.

**Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu Oleh Orang Asing**  
Validitas perjanjian sewa menyewa tanah tanpa batas waktu, dapat diuji dengan menggunakan instrumen hukum untuk menentukan keabsahan perjanjian tersebut. Berdasarkan teori validitas dari Hans Kelsen, bahwa norma hukum itu mengikat, dan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian harus menaati dan menerapkan norma hukum tersebut. Dalam halnya perjanjian sewa menyewa, norma hukum yang harus ditaati dan diterapkan adalah peraturan-peraturan yang termuat dalam Buku III KUHPperdata.

Validitas suatu perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi persyaratan umum syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata dan persyaratan

khusus yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdota tentang sewa menyewa.

Perjanjian sewa tanpa batas waktu tidak memenuhi unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa menyewa yaitu selama waktu tertentu. Perjanjian ini tidak valid karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sewa menyewa. Bagian esensialia dari suatu perjanjian adalah bagian perjanjian yang harus ada. Apabila bagian tersebut tidak ada, bukan merupakan perjanjian bernama yang dimaksudkan para pihak. Dalam perjanjian sewa menyewa yang merupakan bagian esensialia adalah sepakat dari pada para pihak, objek sewa, jangka waktu sewa, dan uang sewa. Bagian esensialia dari suatu perjanjian mewujudkan bentuk utuh dari suatu perjanjian, jika hal itu tidak dipenuhi, maka tuntutan terhadap pemenuhan perjanjian tidak dapat diterima. Hal ini merupakan perbuatan hukum yang nonexistent, yaitu suatu perbuatan yang tidak memenuhi salah satu atau semua unsure suatu perbuatan hukum (tertentu). Maka perjanjian ini dianggap tidak pernah ada dan tidak mempunyai akibat hukum.

Hak menikmati barang yang diserahkan kepada si penyewa: hanya terbatas pada “suatu jangka waktu tertentu” saja, sesuai dengan lamanya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Perjanjian sewa tanah hanya bersifat menikmati manfaat tanah untuk digunakan oleh penyewa dalam waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa dan tidak mengalihkan hak milik atas tanah. Hak kebendaan seorang pemilik tanah tidak beralih kepada penyewa Perjanjian sewa menyewa yang mencantumkan jangka waktu untuk selama-lamanya/tidak terbatas tersebut merupakan pengingkaran terhadap lembaga hukum jual beli terutama jual-beli atas tanah, karena apabila ada pihak yang memang tidak beritikad baik dalam perjanjian yang dibuatnya dan mencantumkan jangka waktu selama-lamanya maka dengan demikian objek menjadi dapat dikuasai untuk selama-lamanya tanpa perlu melakukan jual beli secara sah. Hal ini jelas bertentangan dengan asas kepastian hukum yang dijamin oleh keberadaan lembaga hukum jual beli.

Perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu ini pun tidak memenuhi Pasal 1339 KUHPerdota, dimana para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, namun juga terikat oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Jangka waktu penggunaan tanah yang selama-lamanya/tidak terbatas tersebut telah bertentangan dengan asas kepatutan dalam masyarakat. Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya tunduk pada asas konsensualitas, yaitu asas yang pada dasarnya perjanjian dan perikatan timbul sejak detik tercapainya kesepakatan.

Notaris merupakan pejabat umum yang tugas utamanya membuat suatu alat bukti guna menjamin terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat. Peran notaris lebih bersifat preventif yaitu mencegah terjadinya permasalahan hukum. Oleh Karena notaris merupakan pihak yang tidak memiliki kepentingan maka keberadaannya dapat menengahi kepentingan para pihak dan mengarahkan para pihak untuk membuat suatu perjanjian yang patut. Pada perjanjian sewa menyewa tertanggal 5 Januari 2005 terkait dengan kewenangan notaris menurut Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b yaitu, legalisasi dan waarmedking. Pada waarmedking notaris hanya bertanggung jawab terhadap kepastian tanggal pendaftarannya saja.

Dalam hal ini notaris dapat dikatakan tidak cermat dan tidak menjalankan tugasnya dengan baik karena pada perjanjian yang diwaarmedking tersebut tercantumkan frasa selayaknya perjanjian yang dilegalisasi, selain itu meskipun pada waarmedking notaris hanya berkewajiban untuk memastikan tanggal pendaftarannya saja dan tidak bertanggung jawab terhadap isi akan tetapi secara tidak langsung. Terkait perjanjian tertanggal 5 Januari 2005 maka, sesungguhnya secara moral notaris tetap memiliki tanggung jawab mengingat terdapat cap jabatan yang telah dibubuhkan pada perjanjian tersebut dan sebagai akibatnya akan berdampak buruk bagi kinerja notaris dimata masyarakat. Dengan demikian, peran notaris sangatlah penting karena dapat mencegah dilangsungkannya suatu perjanjian yang tidak patut.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang diuraikan diatas, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dengan WNA Menurut Hukum Positif melanggar ketentuan syarat sah perjanjian menurut Pasal

- 1320 yaitu melanggar syarat obyektif mengenai suatu sebab yang halal karena perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang tidak benar telah melanggar undang-undang Pasal 1548 KUHPerdara dan membuat perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Pasal 1548 KUHPerdara sewa-menyewa adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, Menurut ketentuan KUHPerdara, jika suatu waktu telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa-meyewa dan apabila waktu tersebut sudah berakhir maka pihak pemberi sewa dapat menghentikan sewa-menyewa setiap saat. Oleh karenanya, klausula seumur hidup sebagai batas waktu yang dilakukan oleh WNA, dapat dikatakan tidak memenuhi unsur esensialia dari perjanjian sewa menyewa karena pada dasarnya waktu tertentu yang dimaksud merupakan waktu yang dapat ditentukan.
2. Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dan WNA menurut Hukum Positif di Indonesia yaitu Perjanjian sewa tanpa batas waktu tidak memenuhi unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa menyewa yaitu selama waktu tertentu. Perjanjian ini tidak valid karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian karena telah melanggar syarat obyektif Pasal 1320 KUHPerdara. Hal ini merupakan perbuatan hukum yang nonexistent, yaitu suatu perbuatan yang tidak memenuhi salah satu atau semua unsur suatu perbuatan hukum (tertentu), sehingga perjanjian ini dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

### **Acknowledge**

Penelitian ini tidak akan selesai tanpa orang-orang tercinta di sekeliling saya yang selalu mendukung dan membantu saya. Terimakasih terbesar saya ucapkan kepada:

1. Prof. Dr. H. Edi Setiadi, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Islam Bandung
2. Dr. Efik Yusdiansyah, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung serta Pennguji
3. Eka An Aqimuddin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
4. Dr. Neni Ruhaeni, S.H., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
5. Dr. Dini Dewi Herniarti, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Univesitas Islam Bandung
6. Dr. Sri Ratna Suminar, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Fakulas Hukum Universitas Islam Bandung.
7. Dr. Ade Mahmud, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
8. Dr. Hj. LINA JAMILAH, S.H., M.H, selaku wali dosen yang selalu memberikan masukan dan sarannya serta waunya dalam memberikan pembelajaran dan ilmu pengetahuannya kepada penulis selama di Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
9. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, yang sudah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan serta pelayanan-pelayanan yang diberikan.
10. Kedua orang tua saya, alm. MAS ABDUL KOHAR dan ELIYANINGSIH yang selalu menyayangi, mendoakan dan memberikan dukungan moril dan materil kepada penulis setiap saat dalam keadaan apapun sehingga penulis dapat sampai di titik ini dan selalu memberikan dukungan kepada penulis dalam mencapai cita-cita masa depan penulis. Dan selalu memberikan kekuatan untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi penulis.
11. Kakak tercinta saya, FLORES CANTIKA TIMOER yang juga selalu mendukung dan mendoakan setiap langkah penulis dan selalu memberi semangat dan menghibur kepada penulis setiap penulis sedang bersedih
12. MAS ANDIKA KAHARUDIN, yang selalu hadir menemani penulis sebagai seorang

kakak, sahabat, teman, mentor, guru, yang selalu ada disaat suka maupun duka, yang selalu membimbing perjalanan hidup penulis, selalu memberi nasihat, memberikan rasa kasih sayang yang tidak terhingga kepada penulis dan selalu menemani hari-hari penulis sehingga hari-hari penulis selalu berwarna.

13. Teman-teman kuliah, yang selalu memberikan semangat, motivasi dan hiburan dari awal penelitian hingga saat ini.

#### **Daftar Pustaka**

- [1] Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3)
- [2] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, Buku Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, Hlm 261
- [3] R Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermsa, Jakarta, 2010, Hlm 90.
- [4] H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- [5] Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- [6] Maria Magdalena, Ali Abdullah, 2021, *Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bersumber Dari Nominee (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 112/Pdt.G/ 2016/PN Gin)*, Jurnal Imanot Fakultas Hukum Universitas Pancasila: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Vol 1, No. 1
- [7] Arif Rachman Nur, 2018, *Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Dalam Perspektif Hak Bangsa*, Mulawarman Law Review, Vol. 3, No.1
- [8] Urip Sanoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya
- [9] Wayan Pebriyana,dkk, 2020, *Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee)*, Jurnal Analogi Hukum, Vol.2, No. 3
- [10] Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta,