

Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/PN Gin)

Ni Putu Dyah Ayu Karina Prabandari¹, Anak Agung Gede Duwira Hadi Santosa²

Fakultas Hukum Universitas Udayana, Email: karinaprabandarii@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Udayana, Email: agung_santosa@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 9 Agustus 2023

Diterima : 8 April 2024

Terbit : 30 April 2024

Keywords:

Lease Agreement, For Life, Foreigners

Kata kunci:

Perjanjian Sewa Menyewa, Seumur Hidup, Orang Asing

Corresponding Author:

Ni Putu Dyah Ayu Karina Prabandari, E-mail: karinaprabandarii@gmail.com

Abstract

The aim of this article is to explore the issue concerning the legal status of incorporating a life clause within a leasehold agreement, taking into consideration the principle of good faith outlined in Article 1338 of the Civil Code and the legal implications regarding land in the Supreme Court decision No. 112/Pdt.G/2016/Pn Gin's verdict on a lease agreement case. According to the UUPA, the agreement is a temporary arrangement featuring a lawful cause clause, and there is no expectation of good faith that the property lease is meant to last a lifetime. This journal article employs normative legal research, incorporating legal, conceptual, and case-based methodologies, and is complemented by data collection through a mapping system. The findings of this study highlight the ongoing lack of legal certainty in the stipulations governing land leasing conditions, particularly within Article 1548 of the Civil Code. Furthermore, in accordance with the Supreme Court Judgment No. 112/Pdt.G/2016/Pn Gin, uncertainty persists regarding the land covered by the agreement, as governed by Article 21(1) UUPA, Article 26(2) UUPA, Article 1320 of the Civil Code, Article 1338 of the Civil Code, Article 1339 of the Civil Code, the principle of nationality, the principle of freedom of contract, and the principle of good faith. Ownership provisions also stipulate that properties in the nominee agreement must have expired or been released by the party controlling the property, subsequently leading to property forfeiture and state control.

Abstrak

Tulisan ini memiliki tujuan untuk membahas permasalahan pada kedudukan hukum pencantuman klausula seumur hidup di dalam perjanjian sewa menyewa tanah dari perspektif asas itikad baik (*good faith*) dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata serta Kedudukan Hukum Terhadap Tanah Dalam Putusan Perkara Perjanjian Sewa Menyewa Pada Putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/Pn Gin. Berdasarkan Undang - Undang Pokok Agraria yang dimana didalam perjanjian tersebut terdapat adanya

DOI:

10.24843/AC.2024.v09.i01.p1

kesepakatan perjanjian terhadap jangka waktu yang mengandung klausul sebab yang halal serta tidak adanya asas itikad baik dimana sewa-menyewa tanah tersebut berlangsung selama seumur hidup. Penelitian jurnal ini adalah penelitian dengan jenis penelitian hukum normatif yang didukung pendekatan terhadap perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus, serta didukung teknik pengumpulan data dengan sistem kartu (*card sistem*). Adapun hasil penelitian ini memberikan pembahasan bahwa belum terdapat adanya kepastian hukum dalam ketentuan mengenai jangka waktu sewa menyewa tanah sehingga masih adanya kekecukupan norma secara khusus dalam Pasal 1548 KUHPerdara. Selain itu sebagaimana dalam amar putusan Putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/Pn. Gin, belum terdapat adanya kepastian hukum terhadap tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut, namun berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 26 ayat (2) UUPA, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Asas Nasionalitas, Asas Kebebasan Berkontrak, dan Asas Itikad Baik (*good faith*), serta ketentuan terkait Hukum Benda, maka seharusnya objek tanah dalam perjanjian *nominee* tersebut haruslah sudah berakhir atau dilepaskan oleh pihak yang menguasai tanah tersebut, serta tanah tersebut jatuh dan dikuasai oleh negara.

I. Pendahuluan

Berdasarkan asas nasionalitas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya UUPA), terjadi perbedaan dalam kepemilikan hak atas tanah antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing di Indonesia. Bagi Warga Negara Asing, mereka hanya diizinkan memiliki hak tertentu atas tanah, seperti Hak Sewa Bangunan yang telah diatur pada Pasal 44 UUPA. Hal ini terjadi ketika pemilik tanah menyewakan tanahnya kepada seseorang atau badan hukum dalam kondisi kosong, sehingga penyewa memiliki hak untuk mendirikan bangunan di atasnya dan secara hukum dianggap sebagai pemilik tanah tersebut.¹

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Indonesia memuat aturan-aturan yang berkaitan dengan hak orang asing untuk menyewa tanah. UUPA menyebutkan, ada sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi orang asing untuk mendapatkan hak sewa tanah di Indonesia. "Pertama, orang asing harus memiliki izin tinggal tetap Indonesia (KITAP) atau izin tinggal terbatas (KITAS) yang masih berlaku. Kedua, orang asing harus menyatakan bagaimana ia berencana menggunakan tanah yang akan disewa. Ketiga, jangka waktu pemberian hak sewa tanah kepada orang asing biasanya tidak

¹ Krisno, A. A. D. J., Sirtha, I. N., & Rudy, D. G. (2018). "Pencantuman Hak Opsi Perpanjangan Jangka Waktu Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 467/Pdt.G/2014/Pn. Dps)". *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(2), 233-246.

lebih dari 25 tahun, namun jangka waktu tersebut dapat diperpanjang sesuai dengan peraturan yang berlaku”². Selain itu, dalam UUPA juga diatur bahwa orang asing yang telah memperoleh hak sewa tanah harus mematuhi peraturan dan ketentuan yang berlaku di Indonesia, termasuk dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut. Dengan demikian, UUPA memberikan sarana hukum bagi orang asing untuk memperoleh hak sewa tanah di Indonesia dengan tetap mematuhi syarat dan batasan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Selain syarat-syarat mendasar di atas, UUPA memberikan kewenangan kepada pemerintah pusat dan daerah untuk lebih mengontrol hak orang asing untuk menyewa tanah, termasuk menentukan jumlah maksimal tanah yang boleh disewa. Untuk menjaga kepentingan nasional dan menjaga keseimbangan penggunaan sumber daya tanah di Indonesia, hal ini berupaya untuk memantau dan mengelola kepemilikan dan penggunaan tanah oleh orang asing.

Permasalahan hukum yang muncul dalam hak sewa tanah yang diberikan dengan jangka waktu seumur hidup kepada orang asing memang menjadi salah satu perhatian di Indonesia. Pemberian hak sewa seumur hidup kepada orang asing dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap aturan yang mengatur batasan waktu maksimum dalam kepemilikan atau penggunaan tanah oleh orang asing, yang biasanya tidak melebihi 25 tahun. Jika terjadi kasus di mana orang asing diberikan hak sewa tanah seumur hidup tanpa dasar hukum yang jelas atau tanpa persetujuan pemerintah yang sesuai, maka ini dapat menjadi pelanggaran hukum dan berpotensi menimbulkan konflik hukum. Ini karena aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh UUPA dan peraturan lainnya memiliki tujuan untuk melindungi kepentingan nasional dan menjaga keseimbangan dalam kepemilikan tanah.

UUPA tidak secara rinci mengatur jangka waktu lamanya hak sewa untuk bangunan. Jangka waktu hak sewa ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak hak atas tanah dan pemegang hak sewa. UUPA hanya mengatur jangka waktu untuk HGU, HGB, dan hak pakai. HGU dapat diberikan maksimal 25 tahun, HGB maksimal 30 tahun, dan hak pakai dapat diberikan selama 25 tahun dengan opsi perpanjangan 25 tahun lagi. Ketentuan lebih lanjut ada dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.³

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara, sewa menyewa dijelaskan sebagai “persetujuan di mana pihak pertama berjanji untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak kedua selama jangka waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang telah disepakati oleh pihak kedua”. R. Subekti mengemukakan bahwa istilah “jangka waktu tertentu” dalam Pasal tersebut menimbulkan keraguan tentang makna sebenarnya dari jangka waktu tertentu dalam perjanjian sewa menyewa. Sebenarnya, tidak harus ditentukan berapa lama barang tersebut akan disewa, selama harga sewa telah disetujui untuk periode harian, bulanan, atau tahunan. Hal ini menyebabkan kebingungan mengenai makna sebenarnya dari “jangka waktu tertentu” dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara dan apakah waktu tersebut mutlak atau tidak dalam perjanjian sewa menyewa.⁴

² *Ibid.* 233

³ Hidayat, T. A. (2023). Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (Studi Kasus Di Desa Benteng Dewa Kab. Manggarai Barat). *Dinamika*, 29(2), 7877-7886

⁴ Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. (2018). “Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup yang Dibuat oleh Warga Negara Indonesia dengan Warga

UUPA sebenarnya melarang Warga Negara Asing (WNA) memiliki hak milik atas tanah. Namun, terdapat contoh kasus perjanjian sewa menyewa / *Land Lease Agreement*, tertanggal 28 Desember 2004 yaitu antara Ir. Gede Prabowo selaku penyewa, dan Ida Ayu Putu Eka Kartika selaku pihak pemilik tanah, yang dimana sewa tersebut di atas tanah seluas 1000M²/ sebagian dari luas tanah 1.650 M² dengan SHM No. 1414, terdapat kesempatan bagi pihak WNA untuk menguasai tanah dalam jangka waktu panjang seolah-olah memiliki hak milik. Dalam perjanjian sewa menyewa, waktu menjadi unsur penting, dan Pasal 1339 KUHPerduta menyatakan bahwa penetapan waktu harus mematuhi kepatutan dan kebiasaan yang berlaku (asas kepatutan), serta didasari oleh niat baik dari kedua belah pihak (asas itikad baik). Namun, ketentuan tersebut tidak diindahkan dalam perjanjian sewa menyewa, yang dimana pihak Ir. Dede Prabowo melakukan perbuatan hukum yang tidak baik dengan melakukan over kontrak dengan membuat perjanjian sewa seumur hidup kepada pihak ketiga yaitu Gary Wyne Labar.⁵ Perjanjian ini bertentangan dengan hukum perjanjian dan tidak memperhatikan asas-asas nasionalitas.

Seseorang dapat menemukan ketentuan hukum yang terkait dengan perbuatan Ir. Dede Prabowo dalam Pasal 1548 KUHPerduta. Pasal tersebut menjelaskan “bahwa sewa menyewa adalah perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk memberikan kenikmatan atas barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang telah disepakati”. Namun, Pasal tersebut tidak memberikan penjelasan lebih lanjut tentang arti sebenarnya dari “waktu tertentu” dan juga tidak menyebutkan jangka waktu yang pasti dalam perjanjian tersebut. Akibatnya, para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan waktu sewa tanpa adanya kepastian hukum, yang bisa menyebabkan kerugian bagi mereka yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa.

Ketidakjelasan dalam pasal tersebut memungkinkan pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa untuk menentukan jangka waktu sewa sesuai dengan kesepakatan mereka sendiri. Akibatnya, hal ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum, terutama jika tidak ada batasan waktu yang jelas yang ditentukan dalam perjanjian. Pihak yang merasa dirugikan atau memiliki perbedaan pendapat mengenai waktu sewa yang telah disepakati mungkin akan menghadapi kesulitan dalam menyelesaikan sengketa ini. Untuk mengatasi masalah ketidakjelasan ini, sebaiknya pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa merinci secara rinci dalam kontrak mengenai jangka waktu sewa, baik dalam bentuk tanggal-tanggal tertentu atau dalam bentuk masa yang lebih spesifik. Hal ini dapat membantu menghindari sengketa di kemudian hari. Selain itu, mempertimbangkan nasihat hukum atau konsultasi dengan seorang ahli hukum yang berpengalaman dalam kontrak sewa menyewa juga dapat memberikan perlindungan lebih lanjut dan kejelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut.

Penelitian ini merupakan pembaharuan isu hukum yang dikemukakan oleh beberapa penulis, di antaranya “Dr. I Gede Yusa, S.H., M.H., Prof. Dr. I Dewa Gede Atmadja, SH.MS, Prof. Dr. I Made Arya Utama, SH.M.Hum, I Made Dedy Prianto, SH,M.Kn,

Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785k/pdt/2011)”. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), 92-104

⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2017, “Putusan PNGianyar 112/ Pdt.G/ 2016/ PN Gin”, URL:[https:// putusan3. mahkamahagung. go. id/ direktori/ putusan/ a2761e0db6070ee207a1020eee379910. html](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/a2761e0db6070ee207a1020eee379910.html). Diakses tanggal 21 Juli 2023.

Gede Prapta Wiguna, SH., dan I Gede Tresna Pratama Wijaya, S." Penelitian ini membahas "Akibat Hukum Akta Perjanjian *Nominee* Terhadap Pihak Ketiga, termasuk implikasinya terhadap pihak ketiga atas akta perjanjian yang menggunakan *nominee*, serta tanggung jawab notaris atas kerugian yang timbul akibat akta perjanjian tersebut".⁶ Selanjutnya, ada juga penelitian lain yang dilakukan oleh "I Dewa Made Nhara Prana Pradnyana, Ida Bagus Wyasa Putra, dan I Ketut Wirawan dengan judul Pengaturan Jangka Waktu Kepemilikan Rumah Tunggal Oleh Orang Asing Di Atas Tanah Hak Pakai Atas Hak Milik." Penelitian ini membahas "karakteristik masalah pengaturan jangka waktu kepemilikan rumah tunggal oleh orang asing di atas tanah hak pakai atas hak milik, serta merumuskan kebijakan pengaturan pemecahan masalah jangka waktu kepemilikan rumah tunggal oleh orang asing di atas tanah hak pakai atas hak milik."⁷ Kedua penelitian memiliki kesamaan dalam objek perjanjian, yaitu tanah, serta dalam hal perjanjian sewa menyewa. Namun, perbedaannya terletak pada klausul sewa menyewa seumur hidup yang ditujukan untuk penguasaan dan pemanfaatan tanah hak milik oleh warga negara asing. Penelitian juga melihatnya dari perspektif asas itikad baik (*good faith*), dan mengacu pada **Putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/PN Gin** untuk memahami kedudukan hukum objek tanah dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini diberi judul "**Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/PN Gin)**" dengan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana kedudukan hukum pencantuman klausula seumur hidup di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 dari perspektif asas itikad baik (*good faith*) dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara? Dan Bagaimana kedudukan hukum terhadap tanah dalam putusan perkara perjanjian sewa menyewa yang dilangsungkan seumur hidup pada putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/PN Gin berdasarkan UUPA?

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau *doctrinal research*. Metode ini dipilih dalam artikel ilmiah ini karena fokus kajian timbul akibat adanya kekosongan norma dalam pengaturan kurun waktu hak sewa pada UU No. 05 Tahun 1960. Pasal 1548 KUH Perdata hanya menyebutkan "waktu tertentu" dalam sewa-menyewa, menyebabkan berbagai interpretasi dan ketidakpastian hukum. Metode ini bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip, dan doktrin hukum yang relevan. Proses penelitian ini berfokus pada analisis teks-teks hukum dan dokumen-dokumen terkait untuk mengidentifikasi dan menganalisis hukum yang berlaku, prinsip-prinsip hukum yang relevan, dan pandangan para ahli dalam bidang hukum. Tujuannya adalah untuk mendapat argumentasi, teori, atau ide baru yang dapat digunakan untuk solusi atau landasan guna memecahkan suatu masalah.⁸ Penelitian

⁶ Yusa, I Gede Et Al. (2016). Akibat Hukum Akta Perjanjian *Nominee* Terhadap Pihak Ketiga. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*. 1(2). 141 - 152

⁷ Prana Pradnyana, "I Dewa Made Nhara; Wyasa Putra, Ida Bagus; Wirawan, I Ketut. (2018). Pengaturan Jangka Waktu Kepemilikan Rumah Tunggal Oleh Orang Asing Di Atas Tanah Hak Pakai Atas Hak Milik. *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1). 122 - 135

⁸ Diantha, I Made Pasek, Ni Ketut Supasti Dharmawan, & I Gede Artha, 2018, *Metode Penelitian Hukum & Penulisan Disertasi*, Swasta Nulus, Denpasar, 65.

hukum normatif difokuskan pada norma hukum. Arikel ini memakai jenis sumber pada bahan hukum diantaranya bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Teknik sistem kartu (*card system*) digunakan untuk mengumpulkan bahan hukum, sementara analisis bahan hukum dilaksanakandengan teknik deskriptif, interpretasi, evaluasi, dan argumentasi.

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1 Kedudukan Hukum Pencantuman Klausula Seumur Hidup Di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dari Perspektif Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Elemen-elemen sebuah perjanjian terdiri dari unsur esensialia, unsur naturalia, dan unsur aksidentalialia. Unsur esensialia berperan penting karena menentukan unsur naturalia dan aksidentalialia, serta menjadi elemen utama dalam setiap perjanjian. Jika unsur esensialia tidak terpenuhi, perjanjian dapat dianggap tidak sah oleh para pihak yang terlibat. Dalam Pasal 1548 KUHPerdata, jangka waktu sewa merupakan unsur esensialia dalam perjanjian sewa menyewa. Oleh karena itu, ketentuan mengenai durasi sewa sangatlah penting dalam kesepakatan tersebut. Ketidakteraturan jangka waktu sewa dapat menyebabkan pembatalan kesepakatan oleh pihak-pihak yang terlibat.

Definisi sewa-menyewa diatur oleh Pasal 1548 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa "Sewa-menyewa adalah persetujuan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disepakati oleh pihak penyewa. Jenis barang yang dapat disewakan mencakup barang tetap maupun bergerak". Prinsip dasar sewa-menyewa adalah kesepakatan antara penyewa dan pemberi sewa. Perjanjian sewa-menyewa mencakup rincian tentang objek yang disewakan, harga sewa, dan durasi waktu sewa.

Jika melihat pasal 1548 KUH Perdata, adanya frasa selama "waktu tertentu" yang menunjukkan perjanjian sewa-menyewa berlangsung dalam jangka waktu pasti dan jelas. Kata "tertentu" menunjukkan kepastian pada waktu yang disepakati oleh para pihak.⁹ Namun, dalam pelaksanaannya, perjanjian seringkali dibentuk berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak dan kurang memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Akibatnya, perjanjian tersebut dapat menjadi tidak sah karena tidak mematuhi peraturan hukum yang berlaku.¹⁰

Kesepakatan terjadi melalui berbagai perbuatan yang dapat diekspresikan secara lisan, tertulis, atau menggunakan simbol-simbol tertentu, dengan poin pentingnya adalah adanya penerimaan serta penawaran. Menurut Badruzaman, "sepakat" didefinisikan suatu kehendak terhadap persetujuan kepada kedua belah pihak, di mana suatu pihak yang menawarkan disebut sebagai pihak yang memberikan tawaran, dan pihak yang menerima tawaran disebut sebagai pihak yang melakukan akseptasi.¹¹ Ketika kesepakatan telah dicapai oleh kedua belah pihak, meskipun tidak ada dokumen tertulis, tanda tangan, atau bentuk formal lainnya, maka dapat dianggap bahwa

⁹ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. (2016). Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring. Retrieved from <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>"entri/tertentu, diakses pada tanggal 21 Juli 2023.

¹⁰ Gunadi, A. (2023). Analisa Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan. *Journal Of Syntax Literate*, 8(6). 12

¹¹ Paulinah, P., Qamariyanti, Y., & Faishal, A. (2022). Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee di Indonesia. *Banua Law Review*, 4(1), 59-74.

perjanjian telah terbentuk di antara mereka. Suatu Perjanjian dianggap seperti UU yang mengikat bagi para pihak yang terlibat.

Kesepakatan dalam sebuah perjanjian antara pihak-pihak umumnya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, di mana pihak-pihak memiliki keleluasaan untuk memilih dan menentukan hal yang diperjanjikan tanpa adanya suatu campur tangan atau tekanan dari pihak lain.¹² Namun, perlu ditekankan bahwa kebebasan dalam menentukan isi perjanjian memiliki batas yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian tersebut tidak boleh melanggar peraturan hukum dan tidak boleh memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum. Kesepakatan harus merupakan hasil kesepakatan antara kedua belah pihak dan bebas dari unsur pemaksaan agar tidak menjadi cacat kehendak.¹³ Dalam hukum tersendiri, cacat kehendak diatur dalam Pasal 1321 KUH Perdata, yang menyatakan “bahwa kesepakatan tidak sah jika diberikan karena kesalahan, paksaan, atau penipuan”. Pasal 1449 KUH Perdata juga menyebutkan “bahwa perjanjian yang dibuat dengan paksaan, kesalahan, atau penipuan dapat dibatalkan”. Oleh karena itu, kesepakatan yang mengandung kesalahan, paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan dianggap cacat kehendak dan dapat dibatalkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁴

Asas konsensualisme menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perbuatan merupakan urusan yang sangat privat dan harus ditangani dengan baik. Penting bagi para pihak untuk menentukan syarat-syarat perjanjian, termasuk hak dan kewajiban masing-masing, secara rinci dan jelas. Masyarakat terkadang mempunyai kecenderungan untuk membuat kesepakatan tanpa menyatakan hak dan kewajibannya secara eksplisit, dan malah memilih untuk berkonsentrasi pada hal-hal yang mereka yakini penting.¹⁵ Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli, mungkin hanya dijelaskan barang yang dibeli, jenisnya, jumlah, dan harganya. Namun, ketentuan lain seperti tempat penyerahan barang, waktu dan tempat pembayaran, atau penanganan jika barang rusak atau hilang, sering tidak diatur secara spesifik. Hal ini dapat menyebabkan ketidakjelasan dan konflik di masa depan, karena interpretasi dan persepsi yang berbeda antara pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting untuk merumuskan perjanjian dengan cermat dan mendetail, untuk menghindari perselisihan di kemudian hari.

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan “bahwa suatu perjanjian mengikat tidak hanya untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian itu sendiri, tetapi juga untuk segala sesuatu yang secara alamiah diharapkan atau ditentukan oleh kewajaran, kebiasaan, dan peraturan hukum”. Dengan kata lain, setiap perjanjian mempunyai ketentuan bagaimana penafsirannya harus dikaitkan dengan hukum dan norma budaya setempat. Selain itu, para pihak dalam perjanjian harus memperhatikan dan menjunjung tinggi kewajiban lebih lanjut yang dianggap adil dan sesuai. Hal ini berarti bahwa selain isi perjanjian yang secara eksplisit

¹² Miru A. (2016). “*Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*”, Jakarta: Rajawali Pres. h.13-14.

¹³ Gomulja, I., & Adjie, H. (2020). “Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling”. *Law And Justice*, 5(1), 39-54

¹⁴ Miru A, *Op. Cit*, 17.

¹⁵ Nisandra, L. W. (2023). “Perjanjian Nominee Dalam Bentuk Akta Notariil Terhadap Status Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia. (Studi Putusan Nomor 549/Pdt. G/2019/Pn Sgr) (*Doctoral Dissertation, Universitas Pendidikan Ganesha*)”. 52

tertulis, perjanjian juga mengikat kewajiban-kewajiban tambahan yang ditentukan oleh aturan hukum dan adat kebiasaan yang berlaku. Dalam sebuah perjanjian, pihak-pihak yang terlibat harus mematuhi tidak hanya ketentuan yang tertulis, tetapi juga aspek-aspek yang dianggap lazim dan pantas berdasarkan norma-norma sosial dan hukum yang berlaku di lingkungan tertentu. Dalam sebuah perjanjian, para pihak harus memperhatikan tidak hanya ketentuan yang tercantum secara eksplisit, tetapi juga harus mematuhi ketentuan-ketentuan yang dianggap wajar dan umum berlaku berdasarkan aturan hukum dan adat kebiasaan di lingkungan dan kalangan tertentu.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota menyatakan “bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dalam bahasa Belanda disebut *tegoeder trouw*, dan dalam bahasa Inggris disebut *in good faith*. Prinsip ini merupakan salah satu landasan terpenting dalam hukum perjanjian, yang berarti bahwa setiap perjanjian harus dijalankan dengan “itikad baik”.¹⁶ Sebagai contoh, seorang pembeli barang yang bertindak dengan itikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh keyakinan bahwa penjualnya adalah pemilik sah dan memiliki hak atas barang tersebut. Ia sama sekali tidak menyadari bahwa penjual tersebut bukanlah pemilik sebenarnya. Pembeli tersebut adalah orang yang jujur dan bertindak dengan itikad baik. Dalam konteks hukum perjanjian, prinsip itikad baik berarti bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian harus berlaku jujur, adil, dan transparan dalam pelaksanaan perjanjian. Tidak boleh ada upaya untuk menipu, menyembunyikan informasi penting, atau bertindak dengan niat buruk. Prinsip ini mencerminkan nilai-nilai etika dan kejujuran dalam berbisnis dan bertransaksi, sehingga menjaga integritas dan kepercayaan di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Kerangka hukum yang mengatur kepemilikan harta benda di Indonesia, termasuk hak untuk menyewakan tanah, adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kesanggupan untuk menggunakan atau mengusahakan tanah milik orang lain disebut dengan hak sewa. Penyewa wajib membayar sejumlah uang yang ditentukan oleh pemilik tanah berdasarkan syarat-syarat sewa ini. Namun jangka waktu pemberian hak sewa tidak diatur dalam undang-undang. Konsep panduan undang-undang ini mendukung asas nasionalitas dan kebangsaan. Artinya, tanah di Indonesia tidak bisa dikuasai oleh warga negara asing (WNA), karena hak kepemilikan tanah hanya bisa dimiliki oleh warga negara Indonesia (WNI). Tujuannya adalah untuk membantu masyarakat Indonesia memanfaatkan lahan ini sebaik-baiknya untuk generasi mendatang. Konsekuensinya, hanya orang Indonesia yang boleh memiliki tanah di Indonesia.¹⁷

Pengaturan mengenai jangka waktu sewa-menyewa tanah masih rawan penyalahgunaan, terutama terkait objek tanah. Hal ini disebabkan oleh kurangnya ketegasan pengaturan dalam UU No. 5 Tahun 1960 sebagai aturan khusus dan pasal 1548 KUH Perdata sebagai aturan umum, yang mengandung norma yang kurang jelas. Norma kabur pada pasal 1548 KUHPerdota menggunakan frasa “selama waktu tertentu”, yang bisa dimaksudkan berbeda dengan setiap masyarakat karena tidak menentukan kepastian waktunya. Akibatnya, penentuan jangka waktu sewa-menyewa seringkali didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, tanpa mempertimbangkan

¹⁶ Lukman Santoso Az, 2019, *Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Jakarta: Penebar Media Pustaka. 117.

¹⁷ Rokilah, R., & Mukaromah, M. (2018). “Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing”. *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 137-150.

kesesuaian dengan peraturan hukum lainnya. Yang memberikan peluang untuk pihak yang menyalahgunakan ketentuan tersebut.

Menurut Pasal 1570 dan 1571 KUHPerdota, waktu dalam perjanjian sewa harus mengikuti kebiasaan umum dan spesifik, yang dimaksud seperti periode (1) satu jam, s (1) satu hari, (1) satu minggu, atau (1) satu tahun. Maka, perjanjian tertanggal 28 Desember 2004 yang mencantumkan klausula "seumur hidup" yang batas waktunya tidak adanya unsur esensial terhadap suatu perjanjian sewa menyewa. Dimana waktunya tidak dapat ditetapkan dengan pasti, karena kematian seseorang sebagai acuan tidak bisa dianggap sebagai batas waktu yang jelas. Jika unsur esensial tidak terpenuhi, perjanjian dianggap tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang terlibat.¹⁸

Walaupun Pasal 1548 KUHPerdota tidak secara tegas mengindikasikan apakah waktu perjanjian sewa menyewa bersifat mutlak atau relatif, dimensi waktu tersebut adalah unsur mendasar yang wajib ada dalam perjanjian. Penetapan periode harus mencerminkan norma dan adat istiadat yang berlaku, sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdota. Meski begitu, tidak semua norma-norma adat dianggap layak atau cocok untuk dimasukkan ke dalam perjanjian. Sebagai arahan, Pasal 44 dan 45 UUPA menyebutkan bahwa umumnya durasi hak sewa atas properti berlaku selama paling lama 25 tahun dan bisa diperpanjang kembali selama 25 tahun. Prinsip ini seharusnya menjadi pedoman ketika menetapkan rentang waktu perjanjian sewa menyewa untuk properti, dengan mempertimbangkan norma dan praktik yang sah.

Penetapan durasi sewa menyewa seumur hidup adalah tindakan yang jarang terjadi dan melanggar ketentuan Pasal 1339 KUHPerdota. Dampaknya, perjanjian yang dibuat pada tanggal 28 Desember 2004 menjadi batal dan tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat. Prinsip keterikatan perjanjian berdasarkan hukum tidak berlaku dalam situasi ini. Maka dari itu, para pihak tidak diwajibkan untuk mematuhi kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perjanjian tersebut.

3.2 Kedudukan Hukum Terhadap Tanah Dalam Putusan Perkara Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dilangsungkan Seumur Hidup Pada Putusan Mahkamah Agung No. 112/Pdt.G/2016/Pn Gin Berdasarkan UUPA

Didalam Bahasa hukum tanah itu sendiri disebut "tanah" dipergunakan didalam arti yuridis, hal tersebut dibatasi oleh UUPA. "Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi".¹⁹ Dalam konteks ini, undang - undang hanya mengatur hak atas tanah dan sumber daya yang terdapat di atasnya (seperti tanaman dan bangunan). Keterkaitan antara pemegang hak dengan tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya dapat

¹⁸ Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, "Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjnjian", Yogyakarta: Pustaka Yustisia, h.29

¹⁹ Haspada, D. (2018). "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 17(2), h. 115-124.

dikatakan sebagai fakta hukum yang menimbulkan hubungan hukum antar pemilik hak atas tanah tersebut dengan tanah itu sendiri.²⁰

Konsep tanah dalam kaitannya dengan hukum agraria Indonesia berdasarkan “Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA)”. Tanah didefinisikan secara tegas dalam “Pasal 4 Ayat 1 UUPA” sebagai permukaan bumi, sehingga ketika kita berbicara tentang hak atas tanah maka kita berbicara tentang hak atas permukaan bumi. UUPA mengatur hak-hak yang berkaitan dengan tanah, seperti hak milik, hak pakai komersial, dan hak pakai, dalam kerangka hukum agraria. Selain itu, UUPA mengatur hak-hak yang berkaitan dengan sumber daya yang terdapat di atas tanah, seperti tanaman dan bangunan. Hak untuk mengolah tanah, menggunakan hasil pertanian, atau mendirikan bangunan hanyalah salah satu contoh sumber daya yang dimiliki oleh pemegang properti serta hak mereka atas tanah itu sendiri.

Dalam praktiknya, pemegang hak atas tanah memiliki hubungan hukum yang kuat dengan tanah tersebut, dan hak-hak ini harus diakui dan dihormati oleh pihak lain. Ketentuan UUPA ini menciptakan dasar hukum yang penting untuk mengatur kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Namun, juga penting untuk diingat bahwa aturan terkait tanah dan hak-hak atasnya dapat berubah seiring waktu dan memerlukan pemahaman yang cermat sesuai dengan hukum yang berlaku. Penting untuk dijelaskan bahwa kepemilikan dan penggunaan tanah di Indonesia mempunyai landasan hukum yang jelas berkat undang-undang UUPA yang mendefinisikan tanah sebagai permukaan bumi beserta hak-hak atas tanah terkait lainnya. Aturan agraria yang mengatur kepemilikan tanah dan sumber daya alamnya juga tercermin dalam hal ini. Hak individu dan kepentingan umum harus seimbang, dan pemegang hak atas tanah harus mematuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk mengatasi persoalan kepemilikan tanah yang tidak merata di Indonesia, misalnya, UUPA juga menjadi landasan aturan terkait reformasi pertanian dan redistribusi tanah.

Keterkaitan antara pemilik hak atas tanah dengan tanah itu sendiri adalah prinsip dasar dalam hukum agraria yang memberikan kepastian hukum dan kerangka kerja bagi kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Namun, untuk memahami sepenuhnya hak-hak dan kewajiban yang terkait dengan tanah, pemilik tanah dan pihak lain yang terlibat dalam transaksi tanah sebaiknya berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman dalam hukum agraria di Indonesia guna memastikan bahwa mereka mematuhi peraturan yang berlaku dan menjalankan transaksi tanah dengan benar sesuai dengan hukum yang berlaku.

Tanah tidak dapat dilepaskan dari hukum benda sebagai mana yang diatur dalam Buku ke II KUHPerdota. “Pengertian Benda secara yuridis diatur dalam Pasal 499 KUHPerdota, Menurut paham Undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik”. Menurut beberapa ahli hukum, “benda” adalah segala sesuatu yang berwujud atau hak (kecuali hak milik). Dalam arti luas, benda mencakup segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, termasuk barang yang terlihat dan tidak terlihat. Namun, dalam arti sempit, benda hanya merujuk pada barang yang dapat terlihat saja. Secara yuridis, benda adalah

²⁰ Putri, K. R. (2023). Perjanjian Nominee Jual-Beli Tanah oleh WNA Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 137/PDT. G/PN GIN Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Global Ilmiah*, 1(1), 18-24.

sesuatu yang menjadi objek hukum, dan hakikatnya adalah sesuatu yang diberikan oleh hukum obyektif.²¹ Hukum benda, atau "*zakenrecht*" dalam bahasa Belanda, adalah kumpulan aturan hukum yang mengatur mengenai benda dan hak-hak yang terkait dengan benda. Prof. Soediman Kartohadiprodjo mengartikan "hukum kebendaan sebagai aturan-aturan yang mengatur konsep benda dan hak-hak yang terkait dengannya". Sementara itu, "Prof. L.J. Apeldoorn menyatakan bahwa hukum kebendaan adalah peraturan yang berkaitan dengan hak-hak kebendaan".

Sistem pengaturan hukum benda adalah "sistem tertutup", artinya orang tidak dapat mengadakan hak-hak kebendaan baru selain yang sudah ditetapkan dalam undang-undang. Jadi hanya dapat mengadakan hak kebendaan terbatas pada yang sudah ditetapkan dalam undang-undang saja. Hal ini berlawanan dengan sistem hukum perikatan, di mana hukum perikatan mengenal "sistem terbuka", artinya, masyarakat boleh membuat persetujuan atau kesepakatan mengenai apa saja, baik ada syarat atau persyaratan hukumnya atau tidak. Dengan adanya pemahaman tersebut siapapun boleh saja membuat persetujuan atau persetujuan mengenai apa saja. Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak diakui oleh hukum perikatan. Namun, undang - undang, kesusilaan, dan ketertiban umum membatasi penggunaan asas kebebasan kontrak..²²

Perjanjian tersebut tidak lagi mencerminkan kebebasan berkontrak secara mutlak karena adanya batasan-batasan yang ditentukan oleh Pasal-Pasal dalam KUHPerdata, menjadikan asas ini terbatas, yaitu:²³ "a) Pasal 1320 ayat (1) bahwa perjanjian tidak sah apabila dibuat tanpa adanya consensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya; b) Pasal 1320 ayat (3), bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan; c) Pasal 1338 ayat (3), bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik". Dalam perjanjian sewa menyewa antara Ir. Dede Prabowo dan Gary Wyne Labar, dilihat dari perspektif asas itikad baik (*good faith*), dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut tidak mencerminkan itikad baik karena mengandung klausula yang bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata ayat 4. Klausula yang menentukan jangka waktu perjanjian selama "seumur hidup" tidak sesuai dengan persyaratan sahnya perjanjian yang harus mengandung sebab yang halal. Yang dimana suatu perjanjian itu merupakan suatu perpindahan hal milik orang asing yang bebas digunakan dan dikuasai kemanfaatan tanah tersebut.

Perjanjian jual beli tanah hak milik tidak terlepas dari ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) yang mengatur tentang tanah di Indonesia bagi terwujudnya fungsi air, tanah dan kualitas udara. Tercapainya kondisi hukum yang adil bagi seluruh rakyat Indonesia dengan memperhatikan faktor sosial. UUPA juga menyatakan bahwa hak nasional yang dikuasai negara dapat diberikan kepada orang yang sebagai subyek hukum yang sah. Telah diatur pada "Pasal 4 ayat (1) yang

²¹ Arsawan, I Gede Yudi, and I Gede Yusa. (2019). "Akibat Hukum Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Permen Agraria Dan Tata Ruang Nomor 29 Tahun 2016." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 7(8) h. 10

²² Saputri, Andina Damayanti. (2015). "Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)". *Jurnal Repertorium* 2(1). h. 1-10

²³ Hetharie, Yosia. (2019). "Perjanjian *Nominee* Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Sasi* 25(1), h. 1-27.

menjelaskan bahwa: Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Asas kebangsaan atau nasionalitas dalam hukum tanah nasional diatur oleh UUPA, yang menjelaskan pengertiannya melalui Pasal 1 Ayat (2) UUPA sebagai berikut: “seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional”. Oleh karena itu, jelas bahwa penerapan konsep kewarganegaraan pada perjanjian sewa-menyewa yang berjangka waktu “seumur hidup” adalah tidak tepat dan bertentangan dengan asas kewarganegaraan dalam hukum pertanahan. Tujuan dari konsep kewarganegaraan adalah untuk memastikan bahwa baik laki-laki maupun perempuan yang mempunyai hubungan penuh dengan hukum Indonesia mempunyai kemampuan untuk menguasai tanah dengan hak milik. Peningkatan kesejahteraan penduduk Indonesia merupakan tujuan dari hak milik.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA juga telah menegaskan “bahwa apabila suatu perjanjian dibuat dengan maksud untuk memberikan pihak warga negara asing dapat menguasai tanah di Indonesia dengan status hak milik, maka segala bentuk perbuatan hukum akan berakibat batal demi hukum karena perbuatan yang dilakukan menyalahi ketentuan perundang-undangan di Indonesia khususnya UUPA, sehingga terhadap tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut akan dikuasai oleh negara”.²⁴ Berkaitan dengan akibat dari perjanjian sewa menyewa itu sendiri, tentunya sudah jelas bahwa akibat perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, dan terhadap tanah yang menjadi objek perjanjian *nominee* tersebut akan jatuh dan dikuasai negara. Namun berbeda dengan hasil putusan yang juga dikaji dalam penelitian ini.

Dalam Putusan Nomor 112/PDT.G/2016/PN Gin, terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu Ida Ayu Putu Eka Kartika sebagai Penggugat dan Ir. Dede Prabowo sebagai Tergugat. Sengketa ini berkaitan dengan Surat Hak Milik atas nama Ida Ayu Putu Eka Kartika untuk sebidang tanah seluas 1000 M² di Br. Pande, Desa Pejeng, Tampak Siring, Gianyar. Penggugat melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat untuk tanah tersebut, yang ditujukan sebagai rumah tinggal Tergugat. Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat karena Tergugat telah memberikan hak sewa menyewa tersebut kepada pihak ketiga, Gary Wyne Labar (WNA), yang dikenal sebagai "*nominee*", untuk memanfaatkan dan menikmati keuntungan dari sewa tanah tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat, terdapat ketentuan bahwa sewa menyewa berlaku seumur hidup. Selama berlangsungnya perjanjian, Tergugat bertanggung jawab atas segala jenis pajak, pungutan, dan biaya lainnya sesuai dengan perjanjian.

Pada tahun 2007, terungkap bahwa Tergugat menghilang dari rumah yang dibangun berdasarkan perjanjian sewa, dan setiap tahunnya rumah tersebut didapati dikuasai oleh orang asing tanpa izin dari Penggugat. Kehilangan Tergugat dan invasi oleh orang asing yang tidak berizin menyebabkan kerugian materiil bagi Penggugat karena tagihan PBB tidak terbayar. Selain itu, secara emosional, Penggugat merasa tertekan dan tidak

²⁴ Sudjito, *op.cit.* h. 7

nyaman tinggal di rumahnya sendiri, menghadapi kehadiran orang asing yang tidak dikenal.

Penggugat mengajukan gugatan dengan tuntutan sebagai berikut: "Pertama, membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat. Kedua, menghukum tergugat membayar ganti rugi materiil sejumlah sekitar Rp. 84.149.168. Ketiga, menghukum tergugat membayar ganti rugi immateriil sejumlah Rp. 1.000.000.000 kepada Penggugat atas ketidaknyamanan akibat hadirnya orang asing. Keempat, menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini. Hasil amar putusan sebagai berikut:

1. Pertama, menolak eksepsi tergugat secara keseluruhan.
2. Kedua, mengabulkan sebagian gugatan Penggugat.
3. Ketiga, menyatakan batal demi hukum perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat. Keempat, menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.666.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah)".

Dalam putusan tersebut, tidak terdapat hasil putusan yang menetapkan status hukum objek tanah dalam sengketa perjanjian nominee. Sehingga, putusan-putusan tersebut tidak memberikan kepastian hukum terkait objek tanah dalam sengketa perjanjian nominee dan tidak mempertimbangkan hukum benda. Putusan-putusan tersebut hanya menekankan bahwa perjanjian nominee adalah batal demi hukum dan dinyatakan tidak sah secara hukum. Namun, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, terdapat ketentuan yang menyatakan tentang status hukum terhadap objek tanah dalam sengketa perjanjian yaitu "bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, maka tanahnya jatuh kepada Negara". Maka dengan adanya ketentuan Pasal 26 ayat (2), yang sebagaimana seharusnya, "bahwa akibat hukum terhadap tanah tersebut adalah jatuh dan dikuasai negara".

Dalam hukum perjanjian, berlaku "asas kebebasan berkontrak" sebagaimana Pasal 1338 KUHPerrdata. Namun, perlu diperhatikan bahwa setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya sesuai Pasal 1320 KUHPerrdata dan mengikuti asas-asas hukum perjanjian. Asas itikad baik "*good faith*" juga penting untuk memastikan bahwa setiap perjanjian mengandung klausula hukum yang sah dan tidak merugikan pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, perlu diingat bahwa hukum benda memiliki sistem pengaturan hukum yang tertutup. Ini berarti seseorang tidak diperbolehkan untuk menciptakan "hak-hak kebendaan baru" selain yang telah diatur oleh undang-undang. Karakteristik tertutupnya hukum kebendaan berarti bahwa seseorang tidak dapat sembarangan mengabaikan ketentuan yang mengatur hukum benda dalam undang-undang, hanya berdasarkan kesepakatan pribadi mereka.

Berdasarkan uraian di atas, yang ditinjau dari beberapa ketentuan hukum seperti: "Pasal 21 ayat (1) UUPA, Pasal 26 ayat (2) UUPA, Pasal 1320 KUHPerrdata, Pasal 1338 KUHPerrdata, Pasal 1339 KUHPerrdata, Asas Nasionalitas, Asas Kebebasan Berkontrak, dan Asas Itikad Baik "*good faith*", serta ketentuan terkait Hukum Benda, maka seharusnya objek tanah dalam perjanjian *nominee* tersebut haruslah sudah berakhir atau dilepaskan oleh pihak yang menguasai tanah tersebut, serta tanah tersebut jatuh dan dikuasai oleh negara. Berdasarkan hasil putusan nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin

tersebut maka dapat memungkinkan timbulnya celah hukum yang mengakibatkan terciptanya peluang kembali untuk melakukan perjanjian *nominee* yang sudah jelas merupakan bentuk penyelundupan hukum serta menyimpangi hukum benda.

4. Kesimpulan

Pengaturan mengenai jangka waktu sewa-menyewa tanah masih rawan penyalahgunaan, terutama terkait objek tanah. Hal ini disebabkan oleh kurangnya ketegasan pengaturan dalam UU No. 5 Tahun 1960 sebagai aturan khusus dan pasal 1548 KUH Perdata sebagai aturan umum, yang mengandung norma yang kurang jelas. Norma kabur pada pasal 1548 KUH Perdata menggunakan frasa "selama waktu tertentu," yang bisa dimaksudkan berbeda dengan setiap masyarakat karena tidak menentukan kepastian waktunya. Berdasarkan Pasal 1570 dan 1571 KUH Perdata, waktu dalam perjanjian sewa harus mengikuti kebiasaan umum dan spesifik, yang dimaksud seperti periode (1) satu jam, (1) satu hari, (1) satu minggu, atau (1) satu tahun. Maka, perjanjian tertanggal 28 Desember 2004 yang mencantumkan klausula "seumur hidup" yang batas waktunya tidak adanya unsur esensial terhadap suatu perjanjian sewa menyewa. Dimana waktunya tidak dapat ditetapkan dengan pasti. Jika unsur esensial tidak terpenuhi, perjanjian dianggap tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang terlibat. Putusan MA Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin tidak memberikan kepastian hukum terkait status objek tanah dalam perjanjian *nominee*, sehingga sebagaimana yang diketahui putusan pengadilan merupakan dasar hukum sebagai yurisprudensi, yang dimana apabila putusan pengadilan tidak mencerminkan kepastian hukum, akan membuat kedudukan hukum terhadap putusan pengadilan menjadi cacat hukum dan tetap menimbulkan celah hukum terhadap problem-problem selanjutnya secara khusus tentang perjanjian *nominee*. Meskipun perjanjian *nominee* dinyatakan batal demi hukum dan tidak sah secara hukum, putusan-putusan tersebut tidak mempertimbangkan hukum benda. Berdasarkan berbagai ketentuan hukum, termasuk "Pasal 21 ayat (1) UUPA, Pasal 26 ayat (2) UUPA, Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 1339 KUH Perdata, Asas Nasionalitas, Asas Kebebasan Berkontrak, dan Asas Itikad Baik (*good faith*)", serta ketentuan terkait Hukum Benda, objek tanah dalam perjanjian *nominee* seharusnya sudah berakhir atau dilepaskan oleh pihak yang menguasainya, dan tanah tersebut harus jatuh dan dikuasai oleh negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Daftar Pustaka

Buku / Literatur:

Diantha, I Made Pasek, Ni Ketut Supasti Dharmawan, & I Gede Artha, 2018, *Metode Penelitian Hukum & Penulisan Disertasi*, Swasta Nulus: Denpasar.

Miru A. (2016). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pres.

Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Lukman Santoso Az, 2019, *Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Jakarta: Penebar Media Pustaka.

Jurnal / Karya Ilmiah:

- Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. (2018). Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785k/Pdt/2011). *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1). <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p07>
- Arsawan, I Gede Yudi, And I Gede Yusa. (2019). Akibat Hukum Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Permen Agraria Dan Tata Ruang Nomor 29 Tahun 2016. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 7(8). <https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i08.p10>
- Gomulja, I., & Adjie, H. (2020). Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling. *Law And Justice*, 5(1). <https://doi.org/10.23917/laj.v5i1.10395>
- Gunadi, A. (2023). Analisa Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan. *Journal Of Syntax Literate*, 8(6). <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i6.12463>
- Haspada, D. (2018). Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 17(2). <https://doi.org/10.32816/paramarta.v17i2.77>
- Hetharie, Yosia. (2019). Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (Wna) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Sasi* 25(1). <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>
- Hidayat, T. A. (2023). Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (Studi Kasus Di Desa Benteng Dewa Kab. Manggarai Barat). *Dinamika*, 29(2). <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/20584>
- Krisno, A. A. D. J., Sirtha, I. N., & Rudy, D. G. (2018). Pencantuman Hak Opsi Perpanjangan Jangka Waktu Sewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 467/Pdt. G/2014/Pn. Dps). *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(2). <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i02.p01>
- Paulinah, P., Qamariyanti, Y., & Faishal, A. (2022). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee Di Indonesia. *Banua Law Review*, 4(1).
- Prana Pradnyana, I Dewa Made Nhara; Wyasa Putra, Ida Bagus; Wirawan, I Ketut. (2018). Pengaturan Jangka Waktu Kepemilikan Rumah Tunggal Oleh Orang Asing Di Atas Tanah Hak Pakai Atas Hak Milik. *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1). <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p09>
- Putri, K. R. (2023). Perjanjian Nominee Jual-Beli Tanah oleh WNA Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 137/PDT. G/PN GIN Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Global Ilmiah*, 1(1). <https://jgi.internationaljournallabs.com/index.php/ji/article/view/3>
- Rokilah, R., & Mukaromah, M. (2018). Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing. *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2). <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v2i2.972>

Saputri, Andina Damayanti. (2015). Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/Pdt/2014/Pt.Dps). *Jurnal Repertorium* 2(1). <https://doi.org/10.29303/ulrev.v7i1.257>

Yusa, I Gede Et Al. (2016). Akibat Hukum Akta Perjanjian *Nominee* Terhadap Pihak Ketiga. *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*. 1(2). <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p02>

Website Resmi:

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia. (2016). Kamus Besar Bahasa Indonesia Daring. Retrieved from <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tertentu>, diakses pada tanggal 21 Juli 2023.

Disertasi:

Nisandra, L. W. (2023). Perjanjian *Nominee* Dalam Bentuk Akta Notariil Terhadap Status Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia. (Studi Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/Pn Sgr) (*Doctoral Dissertation, Universitas Pendidikan Ganesha*)

Peraturan Perundang - Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan dari Burgerlijk Wetbook oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1978, Sinar Grafika, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630, Jakarta.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2017, "Putusan PN Gianyar 112/ Pdt.G/ 2016/ PN Gin", URL:[https:// putusan3. mahkamahagung. go. id/ direktori/ putusan/ a2761e0db6070ee207a1020eee379910. html](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/a2761e0db6070ee207a1020eee379910.html). Diakses tanggal 21 Juli 2023.