



Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/PDT/2019)

Nyoman Surya Bramantya¹ Anak Agung Istri Agung² Ni Gusti Ketut Sri Astiti³

Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia

Suryabramantya21@gmail.com , notistria@yahoo.com , notarisppatsriastiti@yahoo.com

Abstrak - Tujuan penelitian ini yaitu berdasarkan aturan pasal 1548 KUH perdata menjelaskan bahwasanya persetujuan yang menyebabkan satu pihak mengikatkan diri dengan memberi kenikmatan barang untuk pihak lainnya dalam kurun waktu tertentu, melalui pembayaran harga yang telah disanggupi pihak lainnya tersebut. Dalam hal ini terdapat kekaburan dan penafsiran atas pasal tersebut tentang pengertian dengan suatu waktu tertentu pada perjanjian sewa menyewa. Studi ini membahas terkait ketentuan jangka waktu dalam perjanjian sewa berdasarkan KUHPerdata dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 376PK/pdt/2019 terkait ketentuan jangka waktu seumur hidup dalam perjanjian sewa menyewa hak atas tanah. Penelitian ini memakai metode dengan tipe penelitian hukum normatif dan jenis pendekatan undang-undang dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan “Waktu Tertentu” dalam Pasal 1548 KUHPerdata menimbulkan adanya penafsiran dan berpotensi melahirkan adanya sengketa diantara para pihak terkait jangka waktu sewa menyewa, sebagaimana pandangan R. Subekti bahwa “Waktu Tertentu” Memunculkan adanya pertanyaan terkait pengertian dari waktu tertentu sebab pada konteks sewa-menyewa tidak diharuskan untuk menyebutkan jangka waktu barang tersebut disewa, asalkan telah terdapat persetujuan harga dalam perharinya, perbulannya maupun pertahunnya. Mahkamah Agung RI Nomor 376PK/pdt/2019 adalah sah telah berakhir, karena jangka waktu seumur hidup dalam sewa menyewa bertentangan dengan undang-undang, menciderai rasa keadilan dan nilai kepatutan.

Kata kunci: Sewa menyewa, Jangka Waktu, Putusan Mahkamah Agung

Abstract - Based on the rules of article 1548 of the Civil Code, it is explained that an agreement causes one party to bind itself by giving the enjoyment of goods to another party within a certain period of time, through payment of a price that the other party has agreed to. In this case there is ambiguity and interpretation of the article regarding the meaning of a certain time in the lease agreement. This study discusses the terms of the term in the rental agreement based on the Civil Code and the Indonesian Supreme Court Decision Number 376PK/pdt/2019 regarding the provisions of the lifetime period in the lease agreement on land rights. This study uses a method with a type of normative legal research and a type of law and case approach. The results of the study show that the provision of "Certain Time" in Article 1548 of the Civil Code creates an interpretation and has the potential to give birth to a dispute between the parties regarding the rental period, as R. Subekti views that "Certain Time" Raise questions regarding the meaning of a certain time because at In the context of leasing, it is not required to state the period for which the item is rented, as long as there is an agreement on the price per day, month or year. The Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 376PK/pdt/2019 has legally ended, because the lifetime period in leasing is contrary to law, hurt the sense of justice and the value of decency.

Keywords: Lease, Term, Supreme Court Decision

1. PENDAHULUAN

Mengingat kenyataan bahwasanya tanah adalah SDA yang sifatnya terbatas dan kebermanfaatannya untuk kehidupan. Indonesia yang merupakan negara agraris memiliki pandangan besar terkait pengaturan dalam penguasaan tanah sebab dengan mengacu pada UUD tahun 1945, Negara memiliki hak untuk menguasai tanah yang nantinya akan digunakan secara optimal

Demi kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut dijelaskan pada 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.” Landasan hukum materiil terkait unsur penguasaan, kepemilikan dan juga memanfaatkan setiap bentuk objek tanah sesuai tujuan UUD 1945 pasal 33 ayat 3 dan juga aturan undang-undang pokok Agraria (UUPA) yang menjelaskan bahwa adanya hak pakai dalam menggunakan setiap tanah di Indonesia dan tidak untuk menjadi hak milik. Hak tersebut dapat diberi kepada WNA sehingga akhirnya menjadi sebuah peristiwa hukum yang sifatnya ambigu terhadap hak milik tanah di wilayah negara Indonesia. WNA hanyalah Bisa Memiliki hak terhadap tanah Contohnya yaitu dengan hak sewa yang memiliki pengertian bahwasanya pihak yang memiliki tanah tersebut melakukan penyerahan tanah kepada individu maupun lembaga hukum yang menyewa tanah tersebut dengan kondisi kosong dan selanjutnya pihak penyewa berhak untuk membangun pembangunan ataupun gedung tertentu berdasarkan perspektif yuridis (Sumardjono, 2005).

Undang-undang pokok Agraria tidak memberikan aturan secara detail terkait periode penyewaan bangunan. Periode atau kurun waktu dalam menyewa bangunan tersebut merupakan kesepakatan antara pihak yang terlibat yaitu pemilik dan juga pihak yang menyewa. Di dalam perjanjian persewaan tanah maka undang-undang pokok Agraria hanyalah membuat aturan tentang periode waktu yang bisa diberi untuk hak guna usaha (hgu) hak pakai serta hak guna bangunan (hgb). Oleh karenanya, pengaturan atas periode dalam penyewaan bangunan masih tidak ada regulasi khusus termasuk di dalam UUPA dan juga peraturan yang ada di bawah regulasi tersebut. Berdasarkan aturan pasal 1548 KUH perdata menyebutkan bahwasanya sewa menyewa yaitu:

“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”.

Berdasarkan apa yang dijelaskan oleh R Subekti yang menerangkan "waktu tertentu" yang dimuat pada pasal di atas menyebabkan adanya suatu pertanyaan terkait pengertian dari "waktu tertentu" sebab pada konteks perjanjian sewa tidak dibutuhkan untuk adanya penyebutan jangka waktu menyewa suatu barang asalkan telah terdapat persetujuan dari kedua belah pihak terkait harga yang harus dibayarkan baik perhari, perbulan maupun pertahun (Subekti, 2010). Berdasarkan hal itu R Subekti membuat kesimpulan bahwasanya ada ambiguitas atas pasal 1548 KUH perdata tentang pengertian sekaligus mutlak tidaknya waktu dalam perikatan sewa menyewa.

Penelitian ini dilatarbelakangi adanya perikatan sewa-menyewa yang mencantumkan klausul jangka waktu kontrak selama-lamanya/seumur hidup. Fakta tersebut didukung dengan adanya putusan MA No 376 PK/pdt/2019. Yang dimana dalam kasus tersebut penggugat I (Anak Agung Raka Srimben) merupakan isteri dari Anak Agung Rai Pande (telah meninggal dunia), dan penggugat II, III, IV, V, VI, VII adalah anak kandung dari perkawinan antara Anak Agung Rai Pande dengan Anak Agung Raka Srimben (penggugat I) lalu dalam kasus tersebut mereka melawan tergugat I (Dra. Dalifah Sjamsuddin) merupakan kakak kandung dari almarhumah Sjamsuarni Sjamsuddin dan tergugat II (Amir Rabrik) pemilik gedung konsulat Spanyol di tanah sengketa. Pada awalnya almarhumah Sjamsuarni Sjamsuddin telah membuat perjanjian dengan Anak Agung Rai Pande sebagaimana dalam Surat Perjanjian Bersama-Kontrak tertanggal 22 September 1971 atas sebidang tanah seluas 3000m² (30are) atas nama Dk.Rk. Mangku, yang terletak di Desa Kedewatan, Kecamatan Ubud dengan jangka waktu selama-lamanya. Dengan dilangsungkan perjanjian seumur hidup (perjanjian tertanggal 22 september 1971) maka Hal tersebut bertentangan dengan aturan yang terdapat dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) pada pasal 1335 yang menyebutkan:

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”

Sebab terlarang diartikan apabila dilarang regulasi positif yang berlaku, bertentangan terhadap norma Susila maupun ketertiban sosial. Bilamana perikatan tersebut tidak terdapat sebab atau sesuai dengan unsur dari pasal 1337 KUH perdata, maka perjanjian itu dianggap Tidak Pernah Ada. Selain itu surat perjanjian bersama kontrak per tanggal 22 September 1971 juga termasuk ke dalam peningkatan yang sifatnya tidak seimbang dan dinilai memuat klausula berat sebelah sebab para penggugat tidak bisa menggunakan tanah persengketaan tersebut selamanya meskipun para penggugat merupakan pihak yang memiliki tanah, sementara tergugat satu dan tergugat dua sebagai pihak penguasa tanah persengketaan tersebut bisa terus memakai serta mendapatkan kenikmatan dari hasil

tanah yang disengketakan tersebut selama Sepanjang Hidup. Perikatan tersebut dinilai bertentangan dengan asas keadilan sebab asas tersebut menjelaskan bahwasanya suatu perjanjian dapat dikatakan adil jika prestasi yang dijanjikan memiliki kesamaan nilai (Budiono, 2008).

Berdasarkan Latar Belakang diatas bahwa peneliti tertarik untuk mengkaji bagaimanakah ketentuan jangka waktu perjanjian sewa menyewa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata? Dan bagaimanakah putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/Pdt/2019 terkait ketentuan jangka waktu seumur hidup dalam perjanjian sewa menyewa hak atas tanah?

Adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui ketentuan jangka waktu perjanjian sewa menyewa berdasarkan Kitab Undang-undang hukum perdata dan untuk mengetahui putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/Pdt/2019 terkait ketentuan jangka waktu seumur hidup dalam perjanjian sewa menyewa hak atas tanah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini. Penelitian hukum normatif merupakan proses pemeriksaan terhadap kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, atau doktrin hukum untuk menjawab pertanyaan hukum yang diajukan (Marzuki, 2010), Didalam penelitian ini menelaah Putusan MA RI No376 PK/Pdt/2019 dan undang-undang terkait perjanjian sewa menyewa.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Ketentuan Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sewa menyewa memiliki kemiripan dengan transaksi jual beli yaitu suatu perikatan konsensual atau dianggap sah dan bersifat mengikat ketika terjadi kesepakatan. KUH perdata tidak disebutkan dengan tegas terkait jenis dan juga wujud perjanjian sewa menyewa dan titik perjanjian tersebut bisa dibuat dalam bentuk tertulis ataupun tidak tertulis. Perjanjian penyewaan tersebut akan menghadirkan dan menciptakan hak serta kewajiban untuk tiap-tiap pihak yang berkaitan sekaligus menjadi konsekuensi timbulnya hubungan hukum yang muncul karena adanya perjanjian yang dibuat tersebut. Hubungan hukum yang timbul sifatnya timbal balik atau tiap-tiap pihak yang terlibat baik yang memiliki tanah maupun pihak yang menyewa. Pihak pemilik tanah sebagai orang yang menyewakan keharusan untuk menyerahkan tanah tersebut agar bisa dikelola dan nikmati pihak penyewa, sedangkan penyewa wajib untuk memenuhi pembayaran dari harga yang telah disepakati dan di. Berdasarkan hal tersebut terkait perjanjian penyewaan barang yang dijadikan objek maka tidak dapat dimiliki melainkan untuk "dinikmati". Berikut secara detail adalah kewajiban dan hak yang ada pada perjanjian sewa menyewa tanah.

Mengacu pada pasal 1550 KUH perdata, pihak yang menyewakan memiliki tiga keharusan yang diantaranya yaitu melakukan penyerahan barang yang disewa untuk pihak penyewa, menjaga benda atau barang yang disewakan dan memberikan si penyewa agar bisa memperoleh kenikmatan dari barang tersebut. Adapun hak untuk pihak yang menyewakan ialah memperoleh kompensasi sesuai kesepakatan harga sewa tanah. Sementara para pihak penyewa memiliki kewajiban untuk mematuhi perjanjian yaitu membayar dengan harga tertentu Berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan, memakai benda maupun barang yang disewanya dengan patut sesuai tujuan yang dimuat berdasarkan perjanjian yang disepakati, memiliki keharusan menanggung setiap bentuk kerusakan, dan harus mengembalikan benda yang disewa untuk pihak pemilik ketika jangka waktu penyewaan berakhir. Selain itu pihak penyewa memiliki beberapa hak yaitu memperoleh barang yang disewanya dengan kondisi yang baik.

Perjanjian bisa berakhir karena adanya kejadian maupun perbuatan tertentu baik secara sengaja atau tidak sengaja dari pihak yang terlibat. Akan tetapi sejatinya perjanjian sewa-menyewa dapat dengan tegas berakhir apabila:

- a) Ditentukan secara tertulis batas berakhirnya sewa menyewa (pasal 1570 KUHPperdata)
Dalam perjanjian sewa menyewa berakhirnya perjanjian telah ditentukan secara tertulis bahwa sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jika lama waktu sewa menyewa telah ditentukan dalam surat perjanjian, maka perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Pengakhiran sewa dalam hal ini tidak memerlukan surat lain.

- b) Berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan
Dalam Pasal 1571 KUHPerdata disebutkan bahwa “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, jika pihak lain ingin menghentikan sewanya, maka harus mengindahkan tenggang waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat”. Ketentuan Pasal 1571 KUHPerdata tersebut, berakhirnya perjanjian sewa menyewa tidak disudahi dengan lewat waktu, melainkan sesudah diadakan pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak menghentikan sewa menyewa, dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian (Harahap, 1986). Penghentian tidak boleh terlalu pendek. Ukuran jangka waktu yang persis dianggap patut, tentu agak sulit menetapkannya. Namun demikian ukuran mendekati kepastian yang layak tadi harus berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat.
- c) Penghentian sewa menyewa berakhir tanpa ditentukan batas waktu berakhirnya
Pada dasarnya, apabila melihat pada jenis ini maka perikatan sewa-menyewa tersebut akan berakhir jika telah memasuki kurun waktu tertentu yang dinilai Pantas dari pihak-pihak yang terlibat. Konklusi tersebut dijelaskan sebab undang-undang dan di KUH perdata tidak membuat aturan khusus terkait cara Dalam mengakhiri peningkatan sewa-menyewa secara lisan maupun tulisan yang tidak memiliki periode atau jangka waktu tertentu. Seyogyanya penyerahan barang ataupun benda diberikan dengan baik dan layak serta menghormati pihak-pihak yang terlibat. Cara lainnya yaitu dengan mengacu pada keputusan serta tradisi setempat.

Dalam pasal 1548 KUH perdata mengatur terkait pengertian sewa-menyewa yang di mana pasal tersebut menjelaskan bahwasanya perjanjian yang menjadikan satu pihak menjadi terikat dan mengharuskan adanya pemberian untuk pihak lain agar bisa menikmati barang tertentu, dalam waktu tertentu dan melalui pembayaran harga tertentu yang telah disepakati. Berdasarkan apa yang dijelaskan oleh R Subekti yang menerangkan "waktu tertentu" yang dimuat pada pasal di atas menyebabkan adanya suatu pertanyaan terkait pengertian dari "waktu tertentu" sebab pada konteks perjanjian sewa tidak dibutuhkan untuk adanya penyebutan jangka waktu menyewa suatu barang asalkan telah terdapat persetujuan dari kedua belah pihak terkait harga yang harus dibayarkan baik perhari, perbulan maupun pertahun. Hal ini dapat menimbulkan penafsiran yang di mana apabila adanya Selisih dari pihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian sewa menyewa tanah sifatnya hanya sekedar memperoleh kebermanfaatan atau bisa memakai dan menikmati tanah yang disewakan dengan kurun waktu yang disepakati berdasarkan harga tertentu dan tidak dapat melakukan pengalihan hak kepemilikan terhadap suatu bidang tanah, atau hak kebendaan dari pihak yang memiliki tanah tidak akan dialihkan untuk pihak penyewa tanah tersebut. Peningkatan sewa-menyewa tanah dengan kurun waktu selama-lamanya atau Sepanjang Hidup pada dasarnya memiliki kesamaan terhadap proses menjual, Hal tersebut berarti sebagai bentuk pelanggaran hak asasi yang mencintai hak mereka yang memiliki tanah karena tidak lagi bisa memperoleh kebermanfaatan dari tanah yang dipunyainya. Suatu perjanjian apabila melanggar persyaratan terkait dianggap sahnya perjanjian yakni suatu sebab yang tidak terlarang maka perjanjian tersebut dianggap tidak memiliki akibat hukum

3.2 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/pdt/2019 terkait Ketentuan Jangka Waktu Seumur Hidup Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Hak Atas Tanah

Pada awal mulanya, pada tahun 1971 Sjamsuarni Sjamsuddin dengan Anak Agung Rai Pande membuat perjanjian Bersama-Kontrak yang dimana dalam perjanjian tersebut mengandung klausul jangka waktu selama-lamanya atau tidak terbatas waktu. Setelah perjanjian itu dibuat dan seiring jalannya waktu, pada tanggal 9 Maret 1991 Sjamsuarni Sjamsuddin meninggal dunia, dan maka dari itu selaku kakak kandung dari Sjamsuarni Sjamsuddin yaitu Dra. Dalifah Sjamsuddin, ia menempati dan melanjutkan usaha yang dijalankan oleh Sjamsuarni Sjamsuddin di tanah sengketa. Karena Anak Agung Rai Pande merasa hanya membuat perjanjian bersama Sjamsuarni Sjamsuddin, pada tanggal 24 Februari 2000, Anak Agung Rai Pande beserta kurang lebih 20 Pemuda yang membawa beberapa senjata tajam dan juga tongkat yang selanjutnya mereka menutup dengan cara membuat tembok pada jalan masuk di wilayah tanah persengketaan tersebut.

Dan maka dari itu pada tanggal 16 Juli 2001 Dra. Dalifah Sjamsuddin dengan mitra usahanya

yaitu Amir Rabik membawa kasus ini ke Pengadilan Negeri Gianyar dengan Putusan perkara perdata No.07/Pdt.G/PNGir yang dimana ia menuntut Anak Agung Rai Pande atas perlakuannya pada tanggal 24 Februari 2000. Didalam putusan perkara tersebut, Halaman 10. Majelis hakim menyatakan bahwasanya sesuai dengan keterangan saksi dan juga bukti yang telah diberikan dan juga bahwasanya Sjamsuarni Sjamsuddin sudah mati dan Dra. Dalifah Sjamsuddin merupakan ahli waris satu-satunya, maka atas tanah persengketaan itu pihak yang memiliki hak mewarisi yaitu Dra. Dalifah Sjamsuddin. Lalu majelis hakim pun mengabulkan apa yang menjadi gugatan oleh pihak penggugat 1 dan 2 yaitu memberikan pernyataan sah berdasarkan hukum bahwasanya perjanjian bersama setiap kontrak tanggal 22 bulan September tahun 1971 yang dilakukan antara adik kandung pihak penggugat satu terhadap tergugat yang mengandung klausul jangka waktu sewa-menyewa selamanya atau tidak ada batasan waktu.

Berselang 10 tahun kemudian, Isteri dan anak-anak dari Anak Agung Rai Pande kembali menuntut Dra.Dalifah Sjamsuddin dan Amir Rabik ke Pengadilan Negeri Gianyar, yang dimana menghasilkan Putusan perkara perdata No.25/Pdt.G/2012/PNGir. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No.25/Pdt.G/2012/PN.GIR yang dimana, Majelis hakim menyatakan surat Perjanjian Bersama-Kontrak tertanggal 22 September 1971 antara Anak Agung Rai Pande dengan Sjamsuarni Sjamsuddin sah telah berakhir. Hal tersebut dinilai oleh Majelis Hakim berdasarkan fakta-fakta yang sudah terungkap di dalam persidangan, baik dari para Penggugat maupun saksi-saksi dipersidangan, dan di dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim mengatakan bahwa Sjamsuarni Sjamsuddin telah melanggar Pasal 1559 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang dimana jika dilihat dalam putusan Pengadilan Negeri Gianyar No.25/Pdt.G/2012/PN.GIR, bahwa pihak Sjamsuarni Sjamsuddin tidak memberitahukan kepada pihak Anak Agung Rai Pande dalam peralihan hak sewanya kepada kakak kandung nya sendiri yaitu Dra. Dalifah Sjamsuddin dan mitra bisnisnya yaitu Amir Rabik. Maka dari itu peralihan hak sewa yang dilakukan Sjamsuarni Sjamsuddin kepada Dra. Dalifah Sjamsuddin dan Amir Rabik ialah tidak beralasan hukum dan merupakan suatu bentuk kesalahan Karena melawan pasal 1559 KUH perdata.

Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena para penggugat juga meminta kepada pengadilan atau menuntut agar perjanjian bersama kontrak antara Sjamsuarni Sjamsuddin dan Anak Agung Rai Pande atas penggunaan tanah untuk jangka waktu selama-lamanya tertanggal 22 September 1971 tersebut diakhiri atau dinyatakan telah berakhir, maka karena para penggugat telah dapat membuktikan bahwa Sjamsuarni Sjamsuddin telah cidera janji (wanprestasi) dan oleh karena periode atau kurun waktu pemakaian tanah sengketa yang tidak ada batasan waktu melawan asas kepatutan umum, selanjutnya majelis hakim berpendapat bahwasanya perjanjian bersama kontrak per tanggal 22 September 1971 dapat diakhiri dan harus dinyatakan berakhir.

Surat perjanjian bersama kontrak yang telah mencantumkan periode waktu selamanya atau tidak ada batasan waktu dapat dipakai sebagai terobosan hukum oleh masyarakat meskipun adalah bentuk ingkar atas badan hukum atau transaksi "jual beli" khususnya transaksi pembelian tanah, sebab jika terdapat pihak yang mana memiliki itikad buruk untuk membuat perjanjian dengan mencantumkan jangka waktu selama-lamanya maka dengan demikian selanjutnya objek perjanjiannya menjadi bisa dikuasai selama-lamanya dengan tidak melakukan perbuatan hukum jual beli dengan sah terlebih dahulu. Hal tersebut dapat mencintai dan melawan asas adanya kepastian hukum yang hendak diciptakan oleh adanya badan hukum jual beli tersebut.

Apabila terdapat perikatan sewa-menyewa tanah dengan tidak adanya batasan waktu bukan saja bertentangan terhadap badan jual beli namun mengingkari badan hak milik yang pada dasarnya merupakan asasi sekaligus apabila sewa tersebut dilakukan dengan selama-lamanya, sama saja dengan melakukan pelanggaran terhadap hak asasi dari pihak pemilik tanah ketika memiliki keinginan menggunakan dan mendapatkan hasil dari mengelola tanah pribadinya. Berdasarkan hal itu berikatan sewa menyewa tanah yang mana tidak memiliki batasan waktu harus diakhiri, dan jika dihitung hingga saat proses peradilan, Perjanjian Bersama Kontrak tanggal 22 september 1971 telah berlangsung selama 41 tahun sehingga sudah melampaui dan bertentangan dengan ketentuan regulasi yang ada.

Perikatan sewa menyewa tanah sifatnya adalah sekedar memperoleh hasil kebermanfaatn atau menikmati tanah yang disewa tersebut Pada kurun waktu tertentu dan adanya keharusan membayarkan harga yang telah disepakati dan tidak untuk menjadikan adanya peralihan hak kepemilikan terhadap tanah tersebut tanah titik dalam sewa-menyewa hak kebendaan dari pihak yang

memiliki tanah tidak akan pernah dialihkan untuk pihak penyewa, hak milik tetap mengikuti Bendanya (dalam tangan siapapun juga). Apabila sewa dinilai untuk waktu yang tidak terdapat batasan berarti Hal itu merupakan pelanggaran hak asasi manusia dari pemilik agar bisa menikmati manfaat terhadap tanah kepemilikannya, sehingga perjanjian seperti Perjanjian Bersama-Kontrak tertanggal 22 September 1971 yang sudah berjalan 41 tahun sudah seharusnya segera diakhiri. Sehingga dalam Putusan PN Gianyar No.25/Pdt.G/2012/PN.GIR Majelis hakim menyatakan surat Perjanjian Bersama-Kontrak tertanggal 22 September 1971 hak atas penggunaan tanah dari Sjamsuarni Sjamsuddin berdasarkan Surat Perjanjian Bersama-Kontrak tertanggal 22 September 1971, sah telah berakhir dikarenakan Para Penggugat berhasil membuktikan bahwa Sjamsuarni Sjamsuddin telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) dan meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Perjanjian Bersama-Kontrak tertanggal 22 September 1971.

4. SIMPULAN DAN SARAN

4.1 Simpulan

Ketentuan jangka waktu perjanjian sewa menyewa berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata hanya menyebutkan selama “Waktu Tertentu”, sebagaimana ketentuan Pasal 1548 yang menyebutkan bahwa “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 lain tersebut”. Ketentuan tersebut menimbulkan adanya penafsiran yang berpotensi sengketa sebagaimana pula pandangan dari R. Subketti bahwa “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. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 376 PK/pdt/2019 terkait ketentuan jangka waktu seumur hidup dalam perjanjian sewa menyewa hak atas tanah dinyatakan sah telah berakhir. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Perjanjian yang dilakukan selama-lamanya atau tidak terbatas waktu sudah melanggar hak asasi pemilik tanah tersebut untuk dapat memanfaatkan tanah miliknya sendiri, dan Perjanjian tersebut sudah berlangsung 41 tahun sehingga sudah melampaui dan bertentangan dengan jangka waktu yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan juga menciderai rasa keadilan dan nilai kepatutan. Maka dari itu hak atas penggunaan tanah berdasarkan Perjanjian Bersama-kontrak tertanggal 22 september 1971, sah telah berakhir.

4.2 Saran

Peneliti menyarankan untuk setiap pihak yang hendak membuat perjanjian sewa-menyewa agar lebih memiliki kehati-hatian dan memperhatikan setiap pasal dalam perjanjian agar terhindar dari setiap hal yang merugikan. Masyarakat juga disarankan untuk membuat perjanjian berupa akta otentik, karena apa yang dibuat berdasarkan regulasi maupun yang dibuat dihadapan pejabat yang memiliki wewenang akan mempunyai kekuatan hukum yang tetap, formal, dan material berdasarkan aturan pasal 1886 KUH perdata. Dan untuk Majelis Hakim diharapkan agar lebih memahami hukum dengan lebih baik lagi, agar dalam memberikan pertimbangan-pertimbangannya kepada para pihak bisa lebih memperhatikan prinsip-prinsip perjanjian secara seksama, dan juga dalam menyelesaikan sengketa di pengadilan dapat menciptakannya suatu keadilan dan kepastian hukum untuk para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, D. H. (2008). *Kumpulan Tulisan Hukum perdata di bidang kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Alumni.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Subekti, R. (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
- Sumardjono, M. S. . (2005). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.