

HAK SEWA TANAH UNTUK BANGUNAN OLEH WNA SEBAGAI ALTERNATIF PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

Nina Carona⁽¹⁾

Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, Komplek Masjid Agung Al Azhar Jl. Sisingamangaraja, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, Email: ninacrn29@gmail.com

Anis Rifai⁽²⁾

Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, Komplek Masjid Agung Al Azhar Jl. Sisingamangaraja, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, Email: anizrifai@gmail.com

Arina Novizas Shebubakar⁽³⁾

Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, Komplek Masjid Agung Al Azhar Jl. Sisingamangaraja, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, Email: arinashububakar@gmail.com

ABSTRAK

Tanah memainkan peran penting dalam kehidupan masyarakat dan ekonomi Indonesia, terutama di destinasi wisata seperti Bali. Pendirian bisnis oleh warga negara asing di Bali, khususnya di wilayah Kabupaten Badung, telah menimbulkan kekhawatiran terkait regulasi yang mengatur kepemilikan tanah. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1996 secara ketat mengatur kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA), khususnya dalam hal penyewaan tanah untuk keperluan pembangunan bangunan. Namun, masih terdapat ketidakpastian mengenai pemahaman perjanjian sewa tanah untuk pembangunan bangunan, termasuk batasan waktu, perpanjangan sewa, dan status bangunan yang dibangun di atas tanah yang disewa setelah berakhirnya perjanjian sewa. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan legislatif untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang kepemilikan tanah bagi WNA dalam pengembangan bisnis di Bali dan Indonesia secara keseluruhan.

Kata Kunci: Kepemilikan Tanah, Sewa Tanah untuk Pembangunan Bangunan, Perjanjian Sewa Tanah, Kemudahan Perjanjian.

ABSTRACT

Land plays a crucial role in the life of Indonesian society and economy, particularly in tourist destinations like Bali. The establishment of businesses by foreign nationals in Bali, especially in the region of Badung Regency, has raised concerns regarding regulations governing land ownership. The Land Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Affairs and Government Regulation Number 46 of 1996 strictly regulate land ownership by both Indonesian citizens (WNI) and foreign nationals (WNA), particularly in terms of land lease for building purposes. However, there remain uncertainties concerning the understanding of land lease agreements for buildings, including time limitations, lease extension, and the status of buildings constructed on leased land after the lease agreement expires. This study employs a normative juridical research method with a legislative approach to provide a better understanding of land ownership for WNAs in business development in Bali and Indonesia as a whole.

Keywords: *Land Ownership, Land Lease for Building Purposes, Land Lease Agreements, ease Agreements.*



I.PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran penting dalam kelangsungan hidup dan kemakmuran bagi masyarakat, serta menjadi salah satu sumber daya utama di Indonesia. Selain memiliki nilai spiritual, tanah juga memiliki nilai strategis dalam memenuhi kebutuhan yang semakin beragam dan meningkat baik di tingkat nasional maupun internasional. Indonesia, sebagai negara yang kaya akan budaya dan sumber daya alam, menarik minat warga negara asing (WNA) untuk melakukan usaha di Indonesia (Budiarto, 2018). Hubungan hukum antara warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA), serta semua peraturan yang berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah diatur dengan ketat oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Sumardjono, 2007). Dimana tentunya, terdapat perbedaan signifikan dalam regulasi kepemilikan dan penguasaan tanah di Indonesia bila dibanding negara lain, yang mungkin menimbulkan tantangan tersendiri bagi para WNA dalam pemahaman dan pelaksanaannya.

Secara formal dari segi hukum, WNA tidak diizinkan memiliki tanah dengan status Hak Milik (Kolopaking, 2021). Namun, praktik yang terjadi baru-baru ini di Bali, khususnya di daerah Kabupaten Badung. Daerah ini merupakan daerah ramai wisatawan dan terdapat berbagai jenis usaha seperti rumah makan, dan perhotelan adalah dimana warga negara asing menyewa tanah di Indonesia dari pemilik lokal dengan waktu tertentu dan kondisi yang disepakati oleh keduanya. Meskipun telah ada perjanjian sewa yang disetujui oleh kedua belah pihak, tetap saja pada praktiknya masih terdapat beberapa ketidakpastian yang membuat para pihak merasa khawatir. Sebagai contoh, seorang pengusaha asal Rusia, Tuan Alexander Sokovyk, pemilik usaha perhotelan di daerah Bingin, Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali. Perusahaan yang dirikannya merupakan badan usaha berbentuk badan hukum yang didirikan di Indonesia berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam menjalankan usahanya Tuan Alexander

menyewa sebidang tanah kepada warga lokal Bali dengan perjanjian sewa yang mengizinkannya untuk membangun area perhotelan sebagai bagian dari usaha yang dijalankannya. Meskipun telah adanya perjanjian, masih ada kekhawatiran terkait dengan pemahaman yang kurang mengenai penggunaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian sewa, seperti batasan waktu sewa yang diizinkan menurut hukum Indonesia, perpanjangan sewa, dan dampak hukum bagi kedua belah pihak, serta bangunan yang berada diatas tanah hak milik jika perpanjangan sewa tidak tercapai. Oleh karena itu, jurnal ini disusun untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia guna memberi pemahaman lebih atas pelaksanaan penguasaan tanah bagi warga negara asing dalam mengembangkan usaha di Pulau Bali serta seluruh wilayah Indonesia lainnya.

II. METODE PENELITIAN

Dalam penulisan jurnal ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif (Tan, 2021) dengan pendekatan pendekatan perundang-undangan (statute approach), hal ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang akan dibahas dalam artikel ini. Pendekatan ini terdiri dari pengujian prinsip-prinsip hukum positif yang terdapat dalam sumber-sumber kepustakaan seperti Kitab Undang-Undang Perdata dan UU No. 5 Tahun 1960 Terkait Peraturan Pokok-Pokok Agraria, KUH Perdata khususnya mengenai perjanjian sewa. Kemudian data tersebut lalu dianalisis melalui metode penafsiran sistematis.

III. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Penguasaan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing

Hak atas tanah adalah hak yang melekat dan tidak dapat dihapuskan begitu saja. Dasar hukum mengenai hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai tanah oleh Negara, ada berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu atau badan hukum baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama

dengan orang lain. Hak-hak atas tanah tersebut mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan (Sari, 2020).

Secara garis besar, regulasi tentang penguasaan tanah oleh WNA yang tinggal di Indonesia diatur dalam Pasal 42 dan 45 UUPA yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Hal ini menunjukkan bahwa penguasaan hak atas tanah oleh WNA di Indonesia dibatasi pada beberapa jenis hak tertentu, seperti Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara (Sari, 2020).

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau hak milik orang lain (Sappe et al., 2021). Hak ini diberikan dengan wewenang dan kewajiban yang telah ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang, baik melalui perjanjian dengan pemilik tanahnya, asalkan tidak bertentangan dengan UUPA. Hak pakai dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, warga negara asing yang tinggal di Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

Pasal 44 ayat (1) mengatur tentang Hak sewa untuk bangunan, yang merupakan hak bagi WNI, badan hukum Indonesia, WNA yang berdomisili di Indonesia, dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah milik orang lain dengan membayar sewa tertentu dalam jangka waktu yang disepakati oleh pemilik tanah dan pemegang hak sewa (Muryani, 2021).

Pasal 35 UUPA menjelaskan tentang Hak guna bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri dalam jangka waktu maksimal 30 (tiga puluh) tahun, yang kemudian dapat diperpanjang selama 20 tahun. Pasal 28 ayat (1) dan

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 tahun 1996 mengatur tentang Hak guna usaha, yang merupakan hak untuk mengelola tanah yang dikuasai langsung oleh Negara untuk keperluan perusahaan, perkebunan, pertanian, perikanan, dan peternakan. Dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA, Hak atas tanah yang bersifat sementara mencakup hak gadai atas tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian (Antari et al., 2019).

B. Hak sewa untuk bangunan sebagai alternatif penguasaan tanah oleh warga negara asing dan ketentuan mengenai jangka waktu sewanya

Berdasarkan asas nasionalitas yang terkandung dalam UUPA, pada dasarnya membedakan penguasaan hak atas tanah antara subjek hukum Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing (Rokilah1, 2018). Warga Negara Asing yang tinggal di Indonesia hanya diizinkan memiliki hak atas tanah melalui beberapa cara, salah satunya adalah melalui hak sewa untuk bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 44 UUPA. Hak sewa untuk bangunan merupakan Tindakan hukum dimana pemilik tanah yang merupakan Warga negara Indonesia menyerahkan tanah miliknya untuk disewakan kepada individu atau badan hukum dalam keadaan kosong, yang kemudian penyewa tersebut memiliki hak yuridis atas bangunan yang didirikannya di atas tanah tersebut (Ganindra & Kurniawan, 2017).

Lebih lanjut, UUPA tidak secara spesifik mengatur mengenai jangka waktu sewa tanah untuk bangunan (Santoso, 2018). Jangka waktu sewa tanah untuk bangunan disepakati berdasarkan kesepakatan antara pemilik hak atas tanah dan pihak yang menyewa dalam perjanjian sewa menyewa tanah (Pandamdari & Pidano, 2019). UUPA hanya menetapkan aturan terkait masa berlaku hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai. Sebagai hasilnya, tidak ada ketentuan yang mengatur secara eksplisit mengenai durasi sewa untuk bangunan dalam UUPA atau regulasi yang lebih rendah seperti Peraturan Pemerintah. Jika dilihat dari Pasal 1548 KUHPerdara, sewa

menyewa dijelaskan sebagai “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...”.

Van Dunne mendefinisikan perjanjian sebagai suatu ikatan hukum antara dua pihak atau lebih yang dibangun atas dasar kesepakatan untuk menghasilkan akibat hukum (Salim, 2021). Teori ini tidak hanya menekankan pada perjanjian sebagai entitas tunggal, tetapi juga mempertimbangkan tindakan sebelumnya atau yang menjadi dasarnya. Menurut teori ini, terdapat tiga tahapan dalam pembentukan perjanjian, yaitu tahap pra-kontraktual, di mana terjadi penawaran dan penerimaan, tahap kontraktual, di mana terjadi kesesuaian antara pernyataan kehendak para pihak, dan tahap post-kontraktual, di mana perjanjian dilaksanakan.

Pasal 1338 KUHPdata mengatur bahwa perjanjian yang sah memiliki kekuatan mengikat setara dengan Undang-Undang. Dengan kata lain, jika sebuah perjanjian sah, maka kekuatannya untuk mengikat pihak-pihak yang terlibat sebanding dengan kekuatan undang-undang. Artinya, sebuah perjanjian yang sah harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan untuk sahnya perjanjian. Sebaliknya, jika sebuah perjanjian tidak sah, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat pihak-pihak yang terlibat (Turagan, 2019).

Berdasarkan ketentuan dan teori tersebut, dalam perjanjian sewa, kedua belah pihak memiliki kebebasan untuk menentukan jangka waktu sewa sesuai dengan kesepakatan yang mereka inginkan. Prinsip ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, di mana orang dapat membuat perjanjian dengan isi apa pun selama tidak melanggar undang-undang, moral, dan ketertiban umum. Fleksibilitas ini dianggap menguntungkan bagi investor asing, karena pihak-pihak dapat menetapkan masa sewa yang lebih panjang daripada jangka waktu yang melekat pada jenis-jenis hak penguasaan tanah lainnya seperti HGU, HGB, dan hak pakai.

Unsur-unsur dalam sebuah perjanjian memiliki peran yang berbeda dalam menentukan keabsahan perjanjian itu sendiri. Dalam perjanjian terdapat tiga unsur yakni, unsur esensial, natural, dan aksidental. Unsur esensial merupakan bagian yang fundamental dan sangat penting dalam suatu perjanjian. Unsur ini menjadi dasar atau inti dari perjanjian itu sendiri. Kehadiran unsur esensial adalah hal yang mutlak dan tidak bisa diabaikan dalam pembentukan perjanjian. Jika unsur esensial tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah menurut hukum. Misalnya, dalam perjanjian sewa menyewa, unsur esensialnya adalah objek sewa, harga sewa, dan jangka waktu sewa (Harahap, 2020). Unsur natural dalam sebuah perjanjian adalah bagian-bagian yang timbul secara otomatis atau secara logis dari keberadaan perjanjian tersebut. Unsur ini tidak diatur secara khusus dalam perjanjian tetapi muncul secara alami sebagai konsekuensi dari kesepakatan para pihak. Unsur aksidental adalah bagian-bagian dalam perjanjian yang sifatnya tambahan atau pelengkap. Unsur ini tidak mutlak diperlukan untuk keabsahan perjanjian, namun dapat menjadi bagian penting dalam mengatur hal-hal tertentu yang berkaitan dengan perjanjian tersebut. Contohnya, dalam perjanjian sewa menyewa, unsur aksidentalnya bisa berupa ketentuan-ketentuan tambahan mengenai perawatan properti atau tanggung jawab pihak-pihak terhadap kerusakan yang terjadi selama masa sewa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, jangka waktu sewa merupakan salah satu unsur esensial dalam perjanjian sewa menyewa (Gozali, 2021). Berdasarkan Pasal 1570 dan 1571 KUHPerdara, penentuan waktu dalam perjanjian sewa harus mengikuti kebiasaan yang berlaku, dan waktu yang ditentukan haruslah jelas dan pasti, seperti contohnya untuk satu jam, satu hari, satu minggu, atau satu tahun.

C. Ketentuan Perpanjangan Perjanjian sewa tanah untuk bangunan dan akibat hukumnya

Perjanjian sewa umumnya dapat diperpanjang jika pihak-pihak yang terlibat, dalam hal ini adalah pemilik tanah dan penyewa, setuju untuk melanjutkan kontrak sewa. Perpanjangan biasanya didokumentasikan dalam bentuk addendum atau perjanjian tambahan yang menguraikan syarat-syarat perpanjangan, seperti durasi tambahan, biaya sewa tambahan, dan syarat-syarat lainnya.

Namun ketentuan perpanjangan perjanjian sewa juga dapat ditentukan lebih awal sejak perjanjian sewa dibuat. Seperti pada kontrak perjanjian sewa tanah antara Tuan Alexander Sokovyk dengan warga lokal Bali. Dimana ketentuan mengenai perpanjangan perjanjian sewa atas sebidang tanah yang disewa oleh Tuan Alexander untuk membangun perhotelan sebagai bagian dari usahanya tersebut telah dimuat secara rinci didalam naskah perjanjian sewa yang sama, yang ketentuannya memuat hal-hal sebagai berikut:

Perpanjangan Pertama dalam jangka waktu 2 (dua) tahun masa sewa berjalan atau selambat-lambatnya pada tanggal 9-9-2024 (Sembilan September duaribu duapuluh empat) untuk perpanjangan selama 20 (dua puluh) tahun dengan harga perpanjangan yang sama dengan Akta ini yaitu sebesar Rp xxx.

Perpanjangan kedua selama 25 (dua puluh lima) tahun kedepan dengan nilai harga pasaran tanah pada saat itu dengan menggunakan 3 (tiga) jasa Agent Property yang independen untuk menentukan harga pasaran tanah pada saat itu.

Perpanjangan ketiga selama 25 (dua puluh lima) tahun kedepan yang didalam dengan nilai harga pasaran tanah pada saat itu dengan menggunakan 3 (tiga) jasa Agen Properti yang independen untuk menentukan harga pasaran tanah pada saat itu.

Untuk perpanjangan kedua dan ketiga Pihak kedua sudah memberikan niatnya untuk memperpanjang selambatnya 1 (satu) tahun sebelum sewa menyewa ini berakhir.

Dalam hal perpanjangan sewa terdapat beberapa hal penting yang harus diperhatikan oleh kedua belah pihak, yakni. Pertama Perpanjangan sewa harus didasarkan pada kesepakatan bersama antara kedua belah pihak harus sepakat untuk melanjutkan kontrak sewa. Hal ini sesuai dengan syarat penting kesepakatan bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Kedua, ketika kedua belah pihak setuju untuk memperpanjang sewa, disarankan untuk menyusun perjanjian perpanjangan tertulis yang menguraikan syarat-syarat perpanjangan, termasuk jangka waktu tambahan dan biaya sewa. Ketiga, perpanjangan biasanya memiliki jangka waktu, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, jangka waktu merupakan salah satu unsur esensial dalam perjanjian sewa menyewa.

Hal terakhir yang menjadi salah satu kekhawatiran bagi pemegang hak sewa tanah untuk bangunan adalah kondisi Dimana di mana terjadi penolakan dari pihak pemilik tanah untuk melanjutkan perpanjangan perjanjian sewa tersebut, pertanyaan besar yang timbul adalah bagaimana status hukum bangunan yang telah dibangun diatas tanah sewaan tersebut.

Dalam sebuah perjanjian dikenal adanya beberapa asas, yakni yang pertama, Asas Pacta Sun Servanda (Jamil & Nury & Rumawi, 2020), dimana Semua perjanjian yang dibuat secara sah itu mengikat dan memiliki kekuatan hukum, sehingga wajib untuk dilaksanakan dan dapat dipaksakan pelaksanaannya. Kedua adalah Asas Itikad Baik, didalam hukum perjanjian itikad baik dapat ditafsirkan bahwa semua perjanjian harus sesuai dengan itikad baik yang digunakan untuk membatasi dan meniadakan suatu perjanjian (Sinaga, 2021). Ketiga adalah Asas Kepatutan, dimana Persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang jadi setiap perjanjian harus mengandung unsur-unsur kebiasaan dan kepatutan. Serta, Asas keseimbangan dapat dimaknai sebagai keseimbangan posisi dari para pihak yang mengadakan suatu perjanjian.

Di dalam suatu perjanjian yang timbal balik kedudukan para pihak harus seimbang didalam menentukan hak dan kewajibannya (Sinaga, 2018).

Adanya kewajiban para pihak untuk mematuhi dan menyelesaikan segala ketentuan dalam perjanjian sewa tersebut, kegagalan dalam mematuhi dan menyelesaikan baik sebagian atau seluruhnya dari perjanjian sewa tersebut, dianggap sebagai pelanggaran kontrak. Dalam kasus pelanggaran tersebut, pihak yang melanggar harus mengganti kerugian yang timbul akibat pelanggaran tersebut. Konsekuensi dan sanksi atas pelanggaran kontrak diatur secara rinci dalam Pasal 1239 KUHPer dimana disebutkan bahwa "Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."

Berdasarkan peraturan tersebut, jika pemilik tanah menolak untuk melakukan perpanjangan sewa sebagaimana yang tersebut dalam naskah perjanjian yang telah disepakati, sehingga menimbulkan akibat kerugian karena penyewa tidak dapat melanjutkan usahanya maka pihak penyewa berhak meminta penggantian biaya ataupun kerugian yang ditimbulkan atas tidak terlaksananya perpanjangan sewa tanah tersebut.

Tindakan dimana salah satu pihak yang terikat dalam sebuah perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan perjanjian asalnya, dikenal sebagai Wanprestasi. Istilah ini bersumber dari bahasa Belanda, yakni "*Wanprestatie*", yang mengindikasikan ketidakpenuhan terhadap prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan bagi pihak-pihak tertentu dalam suatu kontrak, baik itu berasal dari perjanjian atau timbul karena ketentuan hukum (Bakarbessy et al., 2018). Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus

diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Dalam kasus wanprestasi, pentingnya somasi atau surat perintah sangat terasa. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak yang terikat dalam sebuah perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati. Konsep ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menetapkan bahwa salah satu pihak dapat dianggap lalai setelah menerima surat perintah atau somasi dari pihak yang dirugikan, atau jika batas waktu yang ditetapkan telah lewat tanpa pemenuhan perjanjian. (Bakarbessy et al., 2018) Somasi ini berfungsi sebagai peringatan kepada pihak yang melanggar perjanjian untuk memenuhi isi perjanjian tersebut. Jika somasi tidak diindahkan, maka pihak yang dirugikan dapat menyatakan terjadi wanprestasi dengan mengirimkan surat kepada pihak yang melanggar perjanjian (pihak yang wanprestasi).

Ketika debitur dinyatakan wanprestasi, kreditur memiliki beberapa hak berdasarkan Pasal 1239 dan Pasal 1267 KUHPerdata, yaitu:

1. Menuntut pemenuhan perikatan.
2. Menuntut ganti rugi.
3. Menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi.
4. Menuntut pemutusan perikatan.
5. Menuntut pemutusan perikatan dengan ganti rugi.

Pasal 1239 KUHPerdata menjelaskan bahwa pihak yang dirugikan dapat menuntut biaya-biaya yang termasuk:

1. Biaya (*Kosten*), yaitu biaya yang telah dikeluarkan.
2. Rugi (*Schaden*), yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda kreditur.
3. Bunga (*Interessen*), yaitu keuntungan yang akan didapatkan seandainya debitur tidak lalai (*winstderving*).

Pasal 1243 KUHPerdata menegaskan bahwa pihak yang melanggar perjanjian tersebut baru dapat diwajibkan membayar ganti rugi setelah

dinyatakan lalai. Oleh karena itu, pernyataan lalai tidak hanya menetapkan terjadinya wanprestasi, tetapi juga menentukan hak-hak pihak yang dirugikan dalam mengklaim ganti rugi. Dengan demikian, somasi atau surat perintah memainkan peran krusial dalam menegakkan hak-hak hukum terkait dengan wanprestasi dalam hukum perdata.

Hukum perdata di Indonesia memberikan keleluasaan kepada pihak-pihak untuk membuat perjanjian, termasuk perjanjian sewa tanah untuk pembangunan. Sesuai dengan ketentuan validitas objektif yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian yang sah harus mencakup dasar yang sah, dengan kedua belah pihak yang setuju secara sukarela dan paham terhadap syarat-syarat kontrak tersebut. Ini berarti pihak-pihak berhak menentukan klausul-klausul yang berkaitan dengan hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian sewa, termasuk klausul yang mengatur status bangunan yang dibangun di atas tanah sewa ketika masa sewa berakhir.

Kondisi lainnya yang mungkin bisa terjadi dalam perjanjian sewa tanah adalah dimana tidak ada ketentuan tertulis atau tidak dimuatnya ketentuan mengenai perpanjangan sewa dan/atau mengenai status bangunan yang dibangun oleh penyewa di atas tanah hak milik setelah perjanjian berakhir oleh para pihak dalam perjanjian yang sebelumnya disepakati. Dalam hal ini prinsip-prinsip hukum Agraria Dasar Tahun 1960 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia akan berlaku prinsip pemisahan horizontal diikuti oleh hukum adat dan Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyiratkan bahwa tanah dan semua yang terhubung dengannya dianggap sebagai entitas yang terpisah.

Prinsip horizontal dalam konteks perjanjian sewa tanah mengacu pada pemisahan hak kepemilikan tanah dengan apa yang dibangun atau ditanam di atasnya (Sekarmadji et al., 2022). Dalam kasus di mana tidak ada ketentuan tertulis mengenai perpanjangan sewa atau status bangunan yang dibangun oleh penyewa setelah perjanjian berakhir, prinsip horizontal ini akan berlaku. Secara sederhana, prinsip ini menyiratkan bahwa hak atas tanah dan apa pun yang

dibangun di atasnya (bangunan, tanaman, dll.) dianggap sebagai dua entitas terpisah dalam hukum agraria. Ini berarti bahwa meskipun seseorang memiliki hak atas tanah, itu tidak secara otomatis memberi mereka hak atas bangunan yang dibangun oleh penyewa atau pihak lain di atas tanah tersebut.

Dalam kasus ini, jika tidak ada ketentuan tertulis yang mengatur perpanjangan sewa atau status bangunan setelah perjanjian berakhir, prinsip horizontal akan menunjukkan bahwa tanah dan bangunan adalah entitas yang terpisah. Artinya, saat perjanjian sewa berakhir, secara hukum, pemilik tanah memiliki hak untuk memutuskan apa yang akan terjadi dengan tanah dan bangunan tersebut secara terpisah. Mereka dapat memperpanjang sewa tanah, meruntuhkan bangunan, atau mengambil alih bangunan tersebut, tergantung pada kebijakan dan kesepakatan yang ada.

Namun, prinsip ini dapat disesuaikan dengan hukum adat dan regulasi agraria yang berlaku di suatu daerah. Di Indonesia, kasus semacam ini tidak jarang terjadi, dan keputusan pengadilan atas kasus serupa dapat dijadikan sebagai referensi hukum. Sebagai contoh, dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 192/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang disahkan oleh Pengadilan Tinggi Surakarta Nomor: 189/Pdt/2012/PT/Smg dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3028K/Pdt/2012, disimpulkan bahwa bangunan yang dibangun tanpa hak atas tanah yang sah harus dirobohkan atau tanah tersebut harus dikosongkan dan dikembalikan kepada pemilik yang sah.

Tentu saja, kondisi seperti ini bukanlah yang diharapkan pihak penyewa, mereka tidak akan mau kehilangan hak dan manfaat atas bangunan yang telah mereka bangun tersebut begitu saja, terlebih lagi bangunan tersebut merupakan tempat di mana usahanya berjalan, mereka sadar akan risiko kerugian finansial yang mungkin timbul. Oleh karena itu, sangat penting untuk selalu menyertakan klausa-klausa terkait perpanjangan sewa serta ketentuan mengenai status bangunan yang dibangun di atas tanah hak milik setelah perjanjian sewa berakhir dengan jelas untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Berdasarkan hasil pembahasan diatas penulis dapat menyimpulkan beberapa hal, yakni:

Bahwa hak atas tanah merupakan hak yang melekat dan diatur secara tegas dalam hukum agraria Indonesia, yang didasarkan pada hak menguasai tanah oleh Negara. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memuat berbagai jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada individu atau badan hukum, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Adapun penguasaan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) yang tinggal di Indonesia dibatasi oleh regulasi, seperti Pasal 42 dan 45 UUPA, yang kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Regulasi ini membatasi jenis-jenis hak tertentu yang dapat dimiliki oleh WNA di Indonesia, seperti Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara. Diantara hak-hak tersebut, terdapat Hak Pakai yang diberikan kepada berbagai entitas, termasuk WNA yang tinggal di Indonesia, dengan syarat tidak bertentangan dengan UUPA. Selain itu, terdapat pula Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha yang memiliki ketentuan dan batasan masing-masing dalam penggunaannya.

Bahwa berdasarkan prinsip nasionalitas yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), penguasaan hak atas tanah dibedakan antara Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing. Warga Negara Asing hanya diizinkan memiliki hak atas tanah melalui beberapa cara, salah satunya melalui hak sewa untuk bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 44 UUPA. Meskipun demikian, UUPA tidak secara spesifik mengatur durasi sewa untuk bangunan, sehingga durasi sewa disepakati berdasarkan kesepakatan antara pemilik hak atas tanah dan pihak yang menyewa dalam perjanjian sewa

menyewa tanah. Prinsip kebebasan berkontrak memungkinkan kedua belah pihak untuk menentukan jangka waktu sewa sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan mereka. Penentuan jangka waktu sewa haruslah jelas dan pasti sesuai dengan ketentuan Pasal 1570 dan 1571 KUHPerduta. Dalam perjanjian sewa, unsur esensial seperti objek sewa, harga sewa, dan jangka waktu sewa merupakan hal yang fundamental dan harus terpenuhi agar perjanjian tersebut sah menurut hukum.

Bahwa perjanjian sewa dapat diperpanjang apabila pihak-pihak terlibat, seperti pemilik tanah dan penyewa, menyetujui untuk melanjutkan kontrak sewa tersebut, baik melalui addendum atau perjanjian tambahan yang merinci syarat-syarat perpanjangan. Namun, perpanjangan sewa juga dapat diatur sejak awal dalam perjanjian sewa itu sendiri, seperti dalam kasus perjanjian sewa tanah antara Tuan Alexander Sokovyk dengan warga lokal di Bali. Penting untuk dicatat bahwa perpanjangan sewa harus didasarkan pada kesepakatan bersama antara kedua belah pihak, dan disarankan untuk disusun dalam perjanjian tertulis yang menguraikan syarat-syarat perpanjangan, termasuk jangka waktu tambahan dan biaya sewa. Dalam kasus pelanggaran kontrak, terutama terkait dengan perpanjangan sewa, tindakan seperti wanprestasi dapat muncul. Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, dan dalam hal ini, pentingnya somasi atau surat perintah menjadi krusial. Pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) mengatur hak-hak pihak yang dirugikan dalam kasus wanprestasi, termasuk hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian, ganti rugi, atau pemutusan perjanjian. Oleh karena itu, somasi atau surat perintah memainkan peran penting dalam menegakkan hak-hak hukum terkait dengan perpanjangan sewa dan penyelesaian sengketa kontrak.

Bahwa, Dalam hukum perdata di Indonesia, perjanjian sewa tanah untuk pembangunan memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan klausul-klausul yang berkaitan dengan hak dan kewajiban mereka, termasuk mengenai status bangunan yang dibangun di atas tanah sewa setelah masa sewa

berakhir. Prinsip horizontal yang mengacu pada pemisahan hak kepemilikan tanah dengan apa yang dibangun di atasnya akan berlaku dalam kasus dimana tidak ada ketentuan tertulis mengenai perpanjangan sewa atau status bangunan setelah perjanjian berakhir. Hal ini menegaskan bahwa tanah dan bangunan dianggap sebagai dua entitas terpisah, Artinya, saat perjanjian sewa berakhir, secara hukum, pemilik tanah memiliki hak untuk memutuskan apa yang akan terjadi dengan tanah dan bangunan tersebut secara terpisah. Mereka dapat memperpanjang sewa tanah, meruntuhkan bangunan, atau mengambil alih bangunan tersebut, tergantung pada kebijakan dan kesepakatan yang ada. Meskipun demikian, keputusan pengadilan dalam kasus serupa dapat menjadi acuan hukum, seperti dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 192/Pdt.G/2011/PN.Ska, yang menegaskan bahwa bangunan yang dibangun tanpa hak atas tanah yang sah harus dirobohkan atau tanah harus dikembalikan kepada pemilik yang sah. Dalam prakteknya, penting untuk menyertakan klausa-klausa terkait perpanjangan sewa dan status bangunan dengan jelas dalam perjanjian untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

B. Saran

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah disampaikan, beberapa saran yang dapat penulis sampaikan:

Pertama, sebelum melakukan perjanjian, sebaiknya para pihak menyusun perjanjian sewa secara tertulis dengan jelas dan rinci, termasuk ketentuan mengenai jangka waktu sewa, biaya sewa, dan syarat-syarat perpanjangan sewa. Hal ini akan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak dan menghindari potensi sengketa di masa mendatang.

Kedua, membuat Addendum atau Perjanjian Tambahan, Jika terdapat kebutuhan untuk memperpanjang sewa, disarankan untuk menetapkan prosedur perpanjangan sewa dalam perjanjian awal atau melalui addendum atau perjanjian tambahan. Kedua belah pihak harus sepakat secara bersama

mengenai syarat-syarat perpanjangan, termasuk durasi tambahan dan biaya sewa yang relevan.

Ketiga, dalam menyusun perjanjian sewa dan menangani sengketa kontrak, disarankan untuk mengonsultasikan dengan ahli hukum yang berpengalaman dalam hukum perdata dan agraria. Para ahli hukum dapat memberikan panduan yang tepat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memastikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Dengan menerapkan saran-saran tersebut, pemilik tanah dan penyewa dapat menjalankan perjanjian sewa tanah dengan lebih baik, mengurangi risiko sengketa, dan menciptakan lingkungan usaha yang lebih stabil dan terjamin secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Antari, K. W., Windari, R. A., & Mangku, D. G. S. (2019). Tinjauan Yuridis Mengenai Antynomy Normen (Konflik Norma) Antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria Dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal Terkait Jangka Waktu Perolehan Hak Atas Tanah. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 2(2), 88–99.
- Bakarbessy, L., SH, M. H., ANAND, G., & SH, M. K. (2018). *Buku Ajar Hukum Perikatan*. Zifatama Jawa.
- Budiarto, M. T. (2018). Sudut pandang perpajakan atas pengalihan hak tanah dan bangunan dengan mekanisme perjanjian nominee. *Simposium Nasional Keuangan Negara*, 1(1), 434–457.
- Ganindra, D. D. M., & Kurniawan, F. (2017). Kriteria Asas Pemisahan Horizontal Terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan. *Jurnal Yuridika*, 32(2).
- Gozali, J. (2021). Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dilaksanakan Antara Suami Isteri Yang Berbeda Kewarganegaraan Di Indonesia (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016). *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, 21(1), 66–81.

- Harahap, N. (2020). Pelaksana Perjanjian Lisan Sewa Kamar Kos Di Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan. *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, 19(2), 137–149.
- Jamil, K., & Nury & Rumawi, R. (2020). Implikasi asas pacta sunt servanda pada keadaan memaksa (force majeure) dalam hukum perjanjian indonesia. *Jurnal Kertha Semaya*, 8(7), 1044–1054.
- Kolopaking, SH, M. H, I. A. D. A. (2021). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Penerbit Alumni.
- Muryani, M. (2021). Tinjauan Yuridis Kepemilikan Properti Di Indonesia. *Jurnal Legisia*, 13(2), 83–97.
- Pandamdari, E., & Pidano, A. (2019). Kedudukan Penyewa Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Jangka Waktu. *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 17(1).
- Rokilah1, M. M. (2018). *Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing*.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2018). Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian. *Jurna Yuridika*, 33.
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78–92.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Sekarmadji, A., Moechthar, O., Winantyo, A. C., & Putri, A. R. (2022). *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Vol. 1)*. Airlangga University Press.
- Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2), 107–120.
- Sinaga, N. A. (2021). Peranan Asas itikad baik dalam mewujudkan keadilan para pihak dalam perjanjian. *Jurnal Ilmiah M-Progress*, 8(1).

Sumardjono, M. S. (2007). Alternatif kebijakan pengaturan hak atas tanah beserta bangunan bagi warga negara asing dan badan hukum asing. Penerbit Buku Kompas.

Tan, D. (2021). Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum. Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, 8(8), 2463–2478.

Turagan, A. F. (2019). Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdara. Lex Privatum, 7(1).