

# IMPLIKASI HUKUM TERHADAP AMBIGUITAS PENGATURAN TENGGAT WAKTU HAK SEWA TANAH DALAM PENEGAKAN KEADILAN KONTRAKTUAL

Mega Berlian Sari, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

[mega.berliansari01@gmail.com](mailto:mega.berliansari01@gmail.com)

Anak Agung Angga Primantari, Fakultas Hukum Universitas Udayana, e-mail:

[AnggaPrimantari@unud.ac.id](mailto:AnggaPrimantari@unud.ac.id)

DOI: KW.2026.v16.i2.p1

## ABSTRAK

*Tujuan studi ini untuk mengkaji bagaimana ketidakjelasan aturan terkait batas waktu hak sewa mempengaruhi praktik sewa-menyewa tanah di Indonesia, dimana hal tersebut kerap kali dijadikan celah oleh salah satu pihak untuk mengambil keuntungan dari pihak lain, serta implikasinya terhadap keadilan kontraktual bagi pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa tanah. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan komparatif. Hasil studi menunjukkan bahwa ketidakjelasan mengenai regulasi tenggat waktu hak sewa tanah di Indonesia memperluas ruang interpretasi dan menyebabkan ketidakpastian hukum yang berujung sengketa. Hukum dapat dikatakan sebagai hukum apabila menciptakan suatu keadilan atau setidaknya berupaya untuk mewujudkan keadilan tersebut, termasuk dalam perspektif keadilan kontraktual, dimana ketidakjelasan pengaturan jangka waktu hak sewa tanah yang secara persisten diselesaikan dengan tafsir yudisial oleh hakim terkait permasalahan akta sewa tanah maka fungsi kontrak sebagai instrumen kontraktual yang berkekuatan mengikat seperti undang-undang akan melemah dan menyebabkan ketidakpastian hukum.*

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Sewa Tanah, Keadilan Kontraktual, Periode Sewa

## ABSTRACT

*This study aims to examine how the ambiguity in regulations regarding the duration of leasehold rights affects land lease practices in Indonesia. Such ambiguity is often exploited by one party to gain an unfair advantage over another, raising implications for contractual justice for those bound by land lease agreements. The research adopts a normative legal method with statutory and comparative approaches. The findings indicate that the lack of clarity concerning the regulation of leasehold duration in Indonesia expands the scope of judicial interpretation and leads to legal uncertainty, often resulting in disputes. Law can only be regarded as such when it creates justice, or at the very least, strives to achieve it. Within the perspective of contractual justice, the persistent reliance on judicial interpretation to resolve unclear lease duration in land lease agreements weakens the function of contracts as binding legal instruments equivalent to legislation, thereby undermining legal certainty.*

**Keywords:** Legal Certainty, Land Lease, Contractual Justice, Lease Period

## I. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Pengaturan pengelolaan tanah merupakan aspek fundamental dalam kehidupan sosial dan ekonomi dalam menjamin kepastian hukum bagi seluruh unsur masyarakat, mengingat Indonesia sebagai negara agraris memiliki kekayaan tanah yang melimpah. Landasan Materiil mengenai pemanfaatan tanah Tercantum dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945, bahwa segala kekayaan alam yang terkandung di dalam tanah dan air nusantara sebesar-besarnya diperuntukan untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Dalam pasal tersebut terkandung makna pemanfaatan objek tanah sebagai hak milik hanya dapat dinikmati oleh rakyat Indonesia, sedangkan warga asing hanya dapat mendapatkan hak atas tanah selain hak milik. Namun demikian, sumber daya tanah kian menipis seiring dengan berkembangnya populasi sehingga dalam pemanfaatannya tidak semua WNI dapat memperoleh hak milik atas tanah, dengan begitu, mekanisme sewa tanah atau bangunan merupakan salah satu cara yang dapat diandalkan oleh sebagian orang, dimana pihak yang tidak memiliki hak milik atas tanah tetap dapat menikmati nilai guna pakai setiap tanah di Indonesia. Hal-hal mengenai pemanfaatan hak atas tanah baik bagi WNI maupun WNA telah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 44 dengan didasari oleh asas nasionalitas dimana terdapat perbedaan hak dalam penguasaan tanah oleh warga asing dan warga negara Indonesia.<sup>1</sup> Dalam sudut pandang yuridis WNA dapat memiliki hak atas tanah selain hak milik, salah satunya hak sewa, yaitu pihak yang menjadi tuan tanah melakukan alih hak atas tanah kepada perorangan adatu badan hukum selaku penyewa tanah dalam keadaan kosong, dengan ketentuan bahwasanya pihak yang telah menyewa tanah dapat melakukan pembangunan diatas tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan.

Belum diatur secara rinci dalam UUPA mengenai jangka waktu hak sewa, karena dalam konteks persewaan tanah, jangka waktu disewakannya tanah tersebut didasari oleh perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang memiliki tanah dan penyewa di awal.<sup>2</sup> Berbeda dengan hak tanah lain seperti Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB) yang periode penggunaannya telah diatur jelas dalam Pasal 29 ayat (1) UUPA yaitu 25 tahun untuk HGU, sedangkan HGB dibatasi paling lama 30 tahun sesuai dengan pasal 35 ayat (1).<sup>3</sup> Tidak diaturnya secara jelas mengenai tenggat waktu hak sewa sering kali memicu permasalahan hukum yang berkaitan dengan asas kepatutan umum, dikarenakan beberapa pihak kerap menyalahgunakan hal ini untuk membuat kontrak yang bertentangan dengan asas keadilan dimana durasi sewa merugikan salah satu pihak. Meskipun mengenai syarat sah perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHP, yaitu konsensualisme, kecakapan bagi yang membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang tidak bertentangan dengan peraturan, namun tidak menjamin terpenuhinya keadilan kontraktual bagi semua pihak, sebab dengan tidak diaturnya tenggat waktu yang jelas, akan muncul perbedaan interpretasi terkait kapan kontrak tersebut akan berakhir. Ketidakjelasan ini juga akan membuka peluang bagi pihak yang posisinya lebih kuat dalam negosiasi untuk lebih leluasa mengambil keuntungan dari ketidaktahuan dan kelemahan dari pihak lain mengingat tidak ada aturan yang tegas mengenai tenggat waktu hak sewa, karena jika telah ada kata sepakat dari kedua belah pihak maka perjanjian jangka waktu sewa tersebut dikatakan sah secara hukum, meskipun seringkali akibat yang timbul dari perjanjian itu merugikan salah satu pihak di kemudian hari. Dalam beberapa sengketa, tuan tanah merupakan subjek yang

---

<sup>1</sup> Herlien, Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata* (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2015), 261

<sup>2</sup> Pandamdari, E, dan Pidano, A. "Kedudukan Penyewa Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Jangka Waktu." *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, No.1(2019): 47-67

<sup>3</sup> Carona, Nina. "Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Oleh WNA Sebagai Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia." *Jurnal Litigasi* 25, No.1(2024): 1-20

seringkali dirugikan akibat kekaburan jangka waktu ini, namun dikarenakan kebebasan dalam menentukan jangka waktu, tuan tanah dapat memilih untuk tidak mencantumkan berapa lama tanah tersebut disewakan sehingga hak sewa tanah dapat dicabut oleh tuan tanah setiap saat, dimana hal ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi penyewa tanah.<sup>4</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga tidak membahas secara eksplisit mengenai batas jangka waktu hak sewa. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPer dijelaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa terjadi apabila tercipta suatu kesepakatan dimana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan terhadap suatu objek kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang disanggupi pihak penyewa. Frasa “waktu tertentu” dalam konteks ini, menurut R. Subekti menimbulkan ambiguitas, mengingat dalam pelaksanaannya di masyarakat, perjanjian sewa-menyewa tidak selalu menyebutkan secara eksplisit berapa lama objek tersebut dapat dinikmati penyewa, melainkan hanya berdasarkan harga sewa yang telah disepakati dalam jangka waktu tertentu, seperti tahunan, bulanan, atau harian. Oleh karena itu, rumusan pasal tersebut memunculkan kekaburan terkait sifat mutlak dari periode atau tenggat waktu kontrak sewa-menyewa. Kekaburan tersebut kerap kali menimbulkan peristiwa hukum yang mencederai asas kepatutan dan keadilan yang berakhir dengan intervensi yudisial, akibat kebebasan dalam menentukan periode sewa yang dalam hal ini, memberikan keleluasaan bagi salah satu pihak untuk mendapatkan keuntungan, dan sebaliknya, merugikan pihak yang lain.

Pertama, pernah terjadi perjanjian sewa tanah yang mencantumkan klausula seumur hidup antara WNI dan WNA dalam Putusan Mahkamah Agung No. 2785 K/Pdt/2011 dimana Ny, Ida Ayu Putu Eka Kartika (WNI) sebagai penggugat menyewakan tanah kepada Gary Wyne Labar (WNA) sebagai pihak ketiga dimana Ir. Dede Prabowo sebagai tergugat sekaligus penyewa pertama dari Ny. Kartika menyewakan tanah tersebut kepada WNA, yang didalam perjanjian sewa dalam Bahasa Inggris tersebut, pada pasal 1 pihak penyewa mencantumkan klausula “seumur hidup” sejak tanggal 5 Januari 2005 yang dimana perjanjian tersebut bertentangan dengan asas kepatutan karena dalam UU No.24 Tahun 2009, Pasal 31 menjelaskan bahwa suatu perjanjian tertulis antara pihak asing dan pihak dalam negeri wajib mencantumkan Bahasa Indonesia. Dalam kasus ini pihak penyewa memanfaatkan keterbatasan pengetahuan penggugat dalam berbahasa asing untuk memperoleh hak atas tanah dengan jangka waktu selama-lamanya.<sup>5</sup>

Kedua, Pengadilan Negeri Gianyar pernah memutus kasus perdata dengan permasalahan yang sama, yaitu sengketa akibat klausula “seumur hidup” dalam kontrak sewa antara Sjamsuarni Sjamsudin Bersama A.A Rai Pande yang setelah wafatnya Sjamsuarni Sjamsudin, usaha beliau dilanjutkan oleh Dra. Dalifah Sjamsudin selaku kakak kandung dari Sjamsuarni Sjamsudin tanpa sepengetahuan A.A Rai Pande sebagai salah satu pihak yang membuat kontrak, sehingga berdasarkan Putusan No.25/Pdt.G/2012/PN.GIR oleh PN Gianyar, kontrak yang berlaku sejak tanggal 22 September 1971 tersebut dinyatakan berakhir oleh Majelis Hakim karena mencederai

---

<sup>4</sup> Erliani, Lilik. “Jangka Waktu Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1579 dan Hukum Islam.” *FALAH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, No.1(2022): 62-71

<sup>5</sup> Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. “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 Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, No. 1 (2018): 92-104

hak asasi tuan tanah selaku pemilik jika suatu saat ingin menggunakan tanah tersebut.<sup>6</sup> Lemahnya regulasi yang mengatur secara eksplisit tenggat waktu kapan suatu perjanjian sewa tanah harus berakhir baik dalam UUPA, maupun KUHPer tentu saja menciptakan dinamika hukum yang kompleks dalam pengaplikasiannya di kehidupan masyarakat, terlebih UUPA sebagai dasar hukum utama mengenai pengaturan tanah di Indonesia belum diperbaharui secara signifikan dalam kurun waktu 65 tahun terakhir, terkadang kurang relevan dengan permasalahan hukum masyarakat yang terus berkembang dari waktu ke waktu, salah satunya mengenai aspek hak sewa tanah, sehingga mengakibatkan kekosongan norma yang tidak mengakomodasi kepentingan hukum berbagai pihak. Oleh karena itu, diperlukan reformasi sistem hukum agraria khususnya dalam regulasi perjanjian sewa tanah yang menyebutkan secara eksplisit periode hak sewa tanah seperti halnya hak tanah yang lain agar pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut mendapatkan perlindungan hukum yang optimal.

Beberapa jurnal pernah meneliti topik yang sama, salah satunya adalah “Analisis Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bersumber Dari *Nominee*” oleh Maria Magdalena dan Ali Abdullah dimana penelitian tersebut membahas tentang perjanjian sewa dengan klausula seumur hidup antara WNA dan WNI yang didasari oleh penyelundupan hukum berupa *nominee* yang didalam penelitian tersebut dikatakan bahwa UUPA tidak mengatur secara eksplisit mengenai jangka waktu hak sewa, sedangkan dalam pasal 1548 KUHPer tidak dijelaskan berapa lama ketentuan waktu hak sewa, melainkan hanya tertera klausul “waktu tertentu” tanpa penjelasan lebih lanjut mengenai absolut atau tidaknya waktu dalam perjanjian sewa.<sup>7</sup> Tulisan ini menjadi menarik dan berbeda dari penelitian-penelitian sebelumnya karena tidak hanya sekedar mengupas suatu putusan pengadilan terkait sewa seumur hidup akibat kekosongan norma dalam UUPA dan KUHPer terkait batas jangka waktu hak sewa tanah, melainkan tulisan ini menyoroti bagaimana ambiguitas regulasi tersebut mempengaruhi hak dan tanggung jawab para pihak yang terlibat dalam praktik kontrak sewa tanah yang terjadi di masyarakat. Tidak hanya berfokus pada ketidakjelasan aturan mengenai tenggat waktu hak sewa tanah dalam KUHPer dan UUPA, tulisan ini juga membahas bagaimana kekosongan batas jangka waktu sewa tersebut mempengaruhi kepastian hukum dalam konteks keadilan kontraktual dengan menyoroti sengketa-sengketa yang pernah terjadi akibat penyalahgunaan hukum oleh salah satu pihak yang merugikan pihak lain dalam suatu kontrak sewa.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis dapat merumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut, yaitu:

- (1) Bagaimana pengaturan tenggat waktu hak sewa tanah dalam hukum positif di Indonesia?
- (2) Bagaimana penerapan hukum dalam penyelesaian sengketa tanah oleh pengadilan akibat ketidakjelasan regulasi terkait jangka waktu hak sewa?
- (3) Apa saja dampak regulasi terkait periode hak sewa tanah terhadap kepastian hukum dan penegakan keadilan kontraktual?

---

<sup>6</sup> Bramantya, Nyoman Surya. “Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup.” *Jurnal Analogi Hukum* 5, No.2 (2023): 239-244

<sup>7</sup> Magdalena, Maria, dan Abdullah. “Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bersumber Dari *Nominee* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin).” *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan & Kenotariatan* 1, No.1 (2021): 142-161

### 1.3 Tujuan Penulisan

Dilandaskan oleh pokok permasalahan yang telah dipaparkan sebelumnya, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana ketidakjelasan aturan terkait batas waktu hak sewa mempengaruhi praktik sewa-menyewa tanah di Indonesia, dimana hal tersebut kerap kali dijadikan celah oleh salah satu pihak untuk mengambil keuntungan dari pihak lain, serta implikasinya terhadap keadilan kontraktual bagi pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa tanah.

## II. Metode Penelitian

Tulisan ini menggunakan studi hukum normatif dengan beberapa pendekatan yang berkaitan dengan tujuan kajian, yaitu pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang dilakukan dengan pemahaman dalam konsep teoritis dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) melalui analisis terhadap regulasi tertulis dan norma hukum yang diterapkan. Beberapa sumber hukum yang digunakan antara lain, bahan hukum primer yang mencakup norma yang dikaji dari instrument hukum tertulis yang berlaku, bahan hukum sekunder berupa literatur akademik yakni jurnal dan buku, dan bahan hukum tersier sebagai pendukung dalam menganalisa bahan hukum primer dan sekunder contohnya KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia). Bahan hukum dikumpulkan melalui metode *library research* (studi kepustakaan) dan daring serta dianalisis menggunakan penafsiran gramatikal dan sistematis guna mendalami isu hukum yang dikaji secara komprehensif.

## III. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Pengaturan Tentang Waktu Hak Sewa Tanah Dalam Hukum Positif di Indonesia

Sewa menyewa dijelaskan dalam pasal 1548 KUHPer yaitu: "*Suatu kesepakatan oleh dua pihak yang mengikatkan diri dengan pihak lain dalam rangka memberikan hak guna suatu objek baik yang tetap maupun bergerak dalam jangka waktu tertentu, dengan sejumlah imbalan yang telah disepakati kedua belah pihak.*" Dilandasi oleh pasal tersebut, dapat dirumuskan bahwa:

- a. Sewa menyewa dapat didefinisikan sebagai suatu bentuk perikatan dimana pihak yang memiliki objek dan pihak lain yang ingin menikmati nilai guna pakai objek tersebut mengikatkan diri dengan kesepakatan kedua belah pihak
- b. Terdapat klausula "waktu tertentu" yang dapat diartikan bahwa objek yang disewakan tersebut dapat dinikmati nilai gunanya oleh penyewa berdasarkan periode waktu tertentu dengan harga sewa yang telah disepakati pihak terkait

Terdapat 3 unsur yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, mengingat sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, antara lain:<sup>8</sup>

1. Unsur Esensial

Suatu perjanjian harus memenuhi unsur esensial agar perjanjian tersebut dianggap sah secara hukum, apabila unsur ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum. Unsur ini menjadi krusial karena keberadaannya akan mempengaruhi unsur naturalia maupun aksidentalia. Berdasarkan pasal 1548 KUHPer, dalam perjanjian sewa menyewa, unsur esensialnya terdapat pada perumusan objek sewa, harga sewa, dan

---

<sup>8</sup> Simatupang, Richard Barto. *Aspek Hukum Dalam Bisnis* (Jakarta, Rineka Cipta, 2007) 39-40

kesepakatan waktu objek tersebut disewakan, apabila dalam suatu akta perjanjian sewa menyewa tidak jelas dirumuskan objek apa yang akan disewakan maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada dikarenakan tidak ada barang yang dapat disewakan, begitu halnya dengan harga sewa.<sup>9</sup> Mengenai perumusan jangka waktu sewa memang tidak diharuskan secara eksplisit menggunakan satuan konvensional harian, bulanan, atau tahunan melainkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, selama tidak bertentangan dengan hukum dan norma yang berlaku.

2. Unsur *Naturalia*

Apabila suatu perjanjian tidak mencantumkan unsur *naturalia*, maka perjanjian tersebut tetap dikatakan sah secara hukum, karena unsur ini adalah unsur biasa yang ada atau tidak keberadaannya dalam suatu akta perjanjian, perundang-undangan ataupun norma yang ada telah mengatur hal tersebut, sehingga unsur ini akan secara langsung berlaku walaupun tidak dicantumkan. Misalnya dalam suatu akta perjanjian sewa menyewa tidak dituliskan mengenai perpanjangan sewa secara otomatis, namun dalam pasal 1573 KUHPer, telah diatur apabila pihak penyewa tetap menikmati objek yang disewa setelah periode sewa berakhir, maka secara otomatis muncul perjanjian sewa baru.

3. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* adalah syarat khusus yang dapat dicantumkan oleh kedua belah pihak apabila dirasa perlu untuk dituliskan di dalam akta, misalnya dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah, sang pemilik mengharuskan penyewa untuk membayar iuran pengelolaan dan pemeliharaan bangunan yang dilakukan setiap bulannya.

Dalam perjanjian sewa menyewa, jangka waktu sewa merupakan unsur esensial yang menentukan hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut agar tercipta kepastian hukum, terutama dalam konteks sewa menyewa tanah. Pengaturan hak-hak atas tanah di Indonesia dimuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), mengenai ketentuan hak sewa tanah diatur dalam pasal 44 dan 45, namun tidak ditulis dengan satuan angka yang jelas batas maksimum waktu sewa harus berakhir, melainkan kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa tanah dapat menentukan periode sewa sesuai dengan kesepakatan bersama berdasarkan peraturan perundang-undangan lain dan KUHPer.<sup>10</sup> Sedangkan dalam pasal 1548 KUHPer, klausul "jangka waktu tertentu", menurut R. Subekti, memicu ketidakpastian tentang mutlakunya pengaturan waktu dalam suatu perjanjian terkait sewa menyewa.<sup>11</sup> Ketidakpastian tersebut berpeluang membuka celah bagi beberapa pihak yang ingin menguasai tanah secara *de facto* tanpa melakukan pengalihan status hak secara legal. Tentu saja hal tersebut berpotensi meningkatkan kasus sengketa tanah akibat perpindahan hak secara implisit, yang dimana dalam UUPA ditegaskan bahwa prinsip utama penguasaan tanah harus sejalan dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia dan berorientasi pada kepentingan orang banyak.

---

<sup>9</sup> Tamengge, Miranda. "Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil." *Lex Privatum VI*, No.7 (2018): 54-61

<sup>10</sup> Permadi, Iwan. "Kedudukan Hukum Persewaan Tanah Negara." *Perspektif Hukum* 16, No.2 (2016): 139-153

<sup>11</sup> Prabandari, Ni Putu Dyah Ayu Karina, dan Santosa, Anak Agung Gede Duwira Hadi. "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)." *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan* 9, No. 01 (2024): 1-16

### 3.2 Penerapan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa oleh Pengadilan Terkait Sengketa Tanah Akibat Ketidakjelasan Regulasi Terkait Jangka Waktu Hak Sewa

Dalam pasal 44 ayat (1) didefinisikan bahwa hak sewa merupakan hak atas tanah milik orang lain dimana seseorang atau badan hukum berhak untuk membangun bangunan di atasnya dengan membayar sejumlah upah sewa kepada pemiliknya sesuai kesepakatan, dengan batasan yang diuraikan dalam pasal 44 ayat (3). Berbeda dengan hak guna bangunan yang merupakan hak atas tanah yang diberikan oleh negara dengan jangka waktu yang telah diatur secara eksplisit dalam UUPA, hak sewa memiliki fleksibilitas sesuai dengan kesepakatan pemilik dan penyewa karena hak yang dimiliki oleh penyewa bersifat konsensual, yang kekuatan hukumnya bergantung pada perjanjian sewa yang dilakukan. Meskipun hak sewa tanah sifatnya lebih fleksibel, dalam jangka waktu panjang, kepastian hukum yang mengikat perjanjian sewa lebih lemah apabila dibandingkan dengan hak tanah lain yang regulasinya diatur secara jelas dalam UUPA sebagaimana halnya HGB atau HGU. Pengaturan hak sewa yang dalam praktiknya oleh beberapa pihak, hanya mengacu pada asas kebebasan berkontrak tanpa memperhatikan kejelasan kontraktual dengan motif keuntungan pribadi dan memanfaatkan kelemahan pihak lain yang lebih awam dalam hukum, seringkali menjadi sumber sengketa, terutama terkait periode sewa. Apabila dikaitkan dengan sengketa terkait periode sewa, Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/Pn. Gin merupakan salah satu putusan yang beberapa kali diangkat menjadi objek penelitian dalam jurnal-jurnal terdahulu, dimana dalam sengketa ini, penggugat yakni Ida Ayu Putu Eka Kartika menyewakan tanah kepada tergugat Ir. Dede Prabowo yang dalam hal ini dimanfaatkan sebagai tempat tinggal pribadi sehingga di atas tanah tersebut dibangun rumah yang hanya ditempati oleh tergugat selama setahun, dan menyerahkan hak sewa tanpa sepengetahuan penggugat kepada WNA dengan mencantumkan periode sewa seumur hidup. Dalam *land lease agreement* ini telah terjadi penyelundupan hukum berupa perjanjian *nominee* dimana WNI memberikan kuasa kepada WNA untuk menikmati hak tanah yang secara hukum hanya dapat dimiliki oleh WNI, maka sesuai dengan syarat perjanjian pada pasal 1320 KUHPer maka perjanjian ini melanggar syarat objektif, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/Pn. Gin menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>12</sup>

Perjanjian dengan klausul seumur hidup sejatinya bertentangan dengan asas kepatutan yang tersirat dalam pasal 1339 KUHPer karena lazimnya, suatu perjanjian sewa menyewa tanah hendaknya ditetapkan dengan satuan waktu yang pasti. Waktu kematian seseorang tidak seharusnya dijadikan tenggat waktu sewa karena masa hidup seseorang merupakan sesuatu yang tidak dapat dipastikan secara mutlak, sehingga di masa mendatang perjanjian yang mencantumkan klausul seumur hidup berpotensi mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak dan menjadi sumber sengketa. Putusan No.25/Pdt.G/2012/PN.GIR merupakan salah satu sengketa yang disebabkan oleh kekaburan norma mengenai jangka waktu sewa tanah, dimana dalam perjanjian tersebut salah satu pihak yakni Sjamsuarni Sjamsuddin membuat perjanjian sewa tanah seumur hidup dengan Anak Agung Rai Pande dan kemudian salah satu pihak yakni Sjamsuarni Sjamsuddin meninggal dunia, ahli waris dari pihak penyewa tersebut mewarisi hak sewa serta membangun usaha di tanah milik Anak Agung Rai Pande sehingga menimbulkan sengketa.<sup>13</sup> Perjanjian sewa tanah seumur hidup dinilai

---

<sup>12</sup> Putra, Kartika Miranda. "Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup." *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)* 2, No. 02 (2025): 481-489

<sup>13</sup> Bramantya, Nyoman Surya. "Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup." *Jurnal Analogi Hukum* 5, No.2 (2023): 239-244

menciderai hak asasi pemilik selaku pemegang kuasa penuh atas tanah. Oleh karena kosongnya pengaturan mengenai jangka waktu sewa tanah, maka peran pengadilan menjadi sangat fundamental dalam memastikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat sengketa selama regulasi yang ada belum mengatur kekosongan terkait tenggat waktu sewa.

Dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 289 K/Sip/1972, tersirat bahwa keterlibatan hakim tentang ketentuan dalam sebuah kontrak yang telah didasari dengan kata sepakat, secara konsisten MA mengambil sikap menolak dilandasi oleh *asas pacta sunt servanda* dan kebebasan berkontrak yang menyatakan perjanjian tersebut mengikat selayaknya undang-undang.<sup>14</sup> Beberapa putusan terdahulu, MA kerap kali hanya merujuk pada yurisprudensi serupa dengan berlandaskan pada kedua asas tersebut sebagai dasar memutus perkara kontrak tanpa melakukan tindakan korektif terhadap substansi kontrak yang dituliskan kedua belah pihak dalam melakukan perikatan, walau terkadang isi perjanjian yang disepakati berlawanan dengan asas kepatutan dan norma. Namun dalam perkembangannya, MA mulai menunjukkan tendensi untuk terlibat dalam kontrak yang dinilai tidak mencerminkan keadilan dalam hubungan kontraktual. Hal ini dikarenakan MA memiliki pandangan bahwa dalam situasi tertentu, hakim mempunyai legitimasi dalam menafsirkan hukum karena asas kebebasan berkontrak tidaklah bersifat absolut. Walaupun demikian, kewenangan hakim secara normatif dalam menengahi sengketa terkait hubungan kontraktual tetaplah terbatas. Kebebasan tanpa batas dalam penafsiran kontrak akan memudahkan elemen esensial kontrak dalam sebuah hubungan kontraktual. Oleh karena itu, dalam perspektif hukum pertanahan, pengaturan mengenai jangka waktu sewa tanah dengan jaminan berupa perjanjian yang tertuang dalam kontrak menjadi krusial karena hakim pada saat melakukan intervensi terkait penafsiran kontrak, memerlukan acuan yang jelas agar kepastian hukum dapat diwujudkan sehingga keadilan kontraktual dapat ditegakkan dengan semestinya.

### 3.3 Dampak Regulasi Terkait Periode Hak Sewa Tanah Terhadap Kepastian Hukum dan Penegakan Keadilan Kontraktual

Gustav Radbruch menyatakan aspek yang menjadi prinsip dasar hukum adalah *gerechtigkeits* (keadilan), *zweckmassigkeit* (kemanfaatan), dan *rechtssicherheit* (kepastian hukum).<sup>15</sup> Dalam buku Gustav Radbruch yang berjudul *idee des recht*, ia mengatakan bahwa hukum dikatakan berfungsi dengan semestinya apabila memuat 3 nilai, tersebut.<sup>16</sup> Pemahaman mengenai kepastian hukum dapat diartikan sebagai konsistensi dan stabilitas struktur hukum positif yang dikodifikasi, sehingga memudahkan subjek hukum untuk memahami hak dan tanggung jawab hukum dalam hubungan kontraktual. Terdapat keadaan dimana hukum yang terkodifikasi belum lengkap ataupun kabur sehingga ketiga aspek yang disampaikan oleh Radbruch tidak dapat diterapkan sebagaimana harusnya. Menurut Bagir Manan, setiap *written law* memiliki kecacatan, baik dari bawaan (*natural defect*) dan buatan (*artificial defect*) yang mana hal tersebut menimbulkan konsekuensi keterbatasan jangkauan, ataupun *opname moment*

---

<sup>14</sup> Harissa, Teguh. "Penerapan Asas Proporsionalitas Bagi Hakim Dalam Mengadili Sengketa Kontrak." *Airlangga Development Journal* 02, No.2 (2018): 78-90

<sup>15</sup> Julyano, Mario, dan Sulistyawan, Aditya Yuli. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Jurnal Crepindo* 01, No. 01(2019): 13-22

<sup>16</sup> Yunan Andriansyah, "Teori Ajaran Cita Hukum Dalam Perwalian Anak: Analisis Terhadap Penetapan Hakim No.305 /PDT.P/2022/PA.WNO di Pengadilan Agama Wonosari", *Universitas Islam Indonesia*, (2023): 26



antara aspek sosial budaya, ekonomi, politik, dan pertahanan nasional oleh karena pesatnya perkembangan masyarakat yang tidak diimbangi dengan perkembangan hukum positif sehingga dapat dengan mudah mengalami "out of date".<sup>17</sup> Apabila dalam situasi kekosongan, kekaburan, ataupun kekosongan aturan tersebut, dimana terjadi benturan antara keadilan dan kepastian hukum, maka menurut Radbruch, kepastian hukum dapat dicabut apabila dalam penerapannya mengorbankan asas keadilan. Keadilan diutamakan dalam konteks ini karena hukum dapat dikatakan sebagai hukum apabila menciptakan suatu keadilan atau setidaknya berupaya untuk mewujudkan keadilan tersebut. Hukum positif yang cacat dapat ditolerir apabila dalam implementasinya masih mencerminkan rasa keadilan, namun apabila dalam pelaksanaannya justru menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi menciderai keadilan, maka regulasi yang ada tersebut sama sekali tidak mencerminkan sifat hukum, karena pada dasarnya "hukum mengejar keadilan" seperti yang dikatakan oleh Soediman Kartoprodjo.

Dalam konteks regulasi sewa tanah, urgensi jangka waktu pasti yang mengatur kontrak menjadi sangat krusial mengingat dalam pelaksanaannya terdapat konflik antara *das sollen* dan *das sein* yang mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat merasakan nilai kemanfaatan, keadilan kontraktual, ataupun kepastian hukum akibat kontrak sewa tanah yang telah dibuat hanya menguntungkan salah satu pihak. Regulasi durasi sewa yang terlalu luas memberikan ketimpangan hak dan tanggung jawab kedua pihak yang terikat kontrak, karena salah satu pihak dapat dengan mudah mencari celah dari kekosongan norma yang ada dengan memanfaatkan ketidaktahuan dan kelaianan pihak lain. Ruang Interpretasi yang terlalu luas mengenai durasi jangka waktu sewa tanah ini juga secara tidak langsung melemahkan landasan yuridis regulasi yang berlaku, sehingga dalam beberapa sengketa akibat periode sewa tanah ini, hakim mempertimbangkan akta perjanjian yang telah disepakati diawal. Meskipun dalam mengambil tindakan Mahkamah Agung tidak hanya terpaku pada asas pacta sunt servanda dan kebebasan berkontrak saja melainkan juga mempertimbangkan rasa keadilan, namun intervensi hakim dalam kasus sengketa tanah secara konsisten akan menimbulkan ketergantungan pada interpretasi subjektif hakim, sehingga dalam jangka panjang akan menggerus kepastian hukum dalam akta kontrak, dimana hal ini bertentangan dengan asas pacta sunt servanda dalam pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan setiap perjanjian atas nama hukum memiliki kekuatan mengikat seperti undang-undang.

#### **IV. Kesimpulan sebagai Penutup**

##### **4. Kesimpulan**

Luasnya ruang interpretasi jangka waktu sewa tanah sering kali menimbulkan ketimpangan kontraktual akibat terbenturnya ketentuan dalam kontrak dengan teori hukum Gustav Radbruch yang memposisikan keadilan sebagai tonggak utama ditegakkannya hukum positif. Peran mahkamah agung menjadi sangat krusial ketika regulasi yang ada tidak dapat mewujudkan keadilan kontraktual, sehingga Mahkamah Agung dalam perkembangannya mulai menegaskan bahwa asas kebebasan berkontrak tidak semata mata menjadi dasar dalam memutuskan sengketa terutama dalam konteks sewa tanah. Namun apabila hakim terlalu sering melakukan tafsir yudisial terkait permasalahan akta sewa tanah maka fungsi kontrak sebagai instrument kontraktual

---

<sup>17</sup> Hakim, Abdul. "Menakar Rasa Keadilan Pada Putusan Hakim Perdata Terhadap Pihak Ketiga Yang Bukan Pihak Berdasarkan Perspektif Negara Hukum Pancasila." *Jurnal Hukum dan Peradilan* 06, No. 03 (2017): 361-378

yang berkekuatan mengikat seperti undang-undang akan melemah dan menyebabkan ketidakpastian hukum. Ketentuan hukum yang jelas mengenai jangka waktu sewa tanah akan memberikan kepastian mengenai hak dan tanggung jawab hukum bagi para pihak yang terikat dalam kontrak sewa tanah serta memperkuat implementasi asas *pacta sunt servanda*. Oleh karena itu, urgensi pembaruan regulasi tenggat waktu sewa tanah menjadi sangat mendesak sebagai bentuk preventif ketimpangan keadilan dalam hubungan kontraktual yang berpotensi menimbulkan sengketa di masa mendatang.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Jonaedi, Efendi dan Johnny, Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. (Jakarta, Kencana, 2016) 2-3
- Simatupang, Richard Barto. *Aspek Hukum Dalam Bisnis* (Jakarta, Rineka Cipta, 2007) 39-40

### Jurnal

- Pandamdari, E, dan Pidano, A. "Kedudukan Penyewa Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Jangka Waktu." *Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17, No.1(2019): 47-67
- Carona, Nina. "Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Oleh WNA Sebagai Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah Di Indonesia." *Jurnal Litigasi* 25, No.1(2024): 1-20
- Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. "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, No. 1 (2018): 92-104
- Bramantya, Nyoman Surya. "Perjanjian Sewa Menyewa Hak Tanah Jangka Waktu Seumur Hidup." *Jurnal Analogi Hukum* 5, No.2 (2023): 239-244
- Magdalena, Maria, dan Abdullah. "Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bersumber Dari Nominee (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin)." *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan & Kenotariatan* 1, No.1 (2021): 142-161
- Erliani, Lilik. "Jangka Waktu Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1579 dan Hukum Islam." *FALAH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 2, No.1(2022): 62-71
- Tamengge, Miranda. "Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Konsensuil." *Lex Privatum VI*, No.7 (2018): 54-61
- Permadi, Iwan. "Kedudukan Hukum Persewaan Tanah Negara." *Perspektif Hukum* 16, No.2 (2016): 139-153
- Prabandari, Ni Putu Dyah Ayu Karina, dan Santosa, Anak Agung Gede Duwira Hadi. "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)." *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan* 9, No. 01 (2024): 1-16
- Putra, Kartika Miranda. "Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup." *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)* 2, No. 02 (2025): 481-489
- Harissa, Teguh. "Penerapan Asas Proporsionalitas Bagi Hakim Dalam Mengadili Sengketa Kontrak." *Airlangga Development Journal* 02, No.2 (2018): 78-90

- Julyano, Mario, dan Sulistyawan, Aditya Yuli. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Jurnal Crepindo* 01, No. 01(2019): 13-22
- Hakim, Abdul. "Menakar Rasa Keadilan Pada Putusan Hakim Perdata Terhadap Pihak Ketiga Yang Bukan Pihak Berdasarkan Perspektif Negara Hukum Pancasila." *Jurnal Hukum dan Peradilan* 06, No. 03 (2017): 361-378
- Yunan Andriansyah, "Teori Ajaran Cita Hukum Dalam Perwalian Anak: Analisis Terhadap Penetapan Hakim No.305 /PDT.P/2022/PA.WNO di Pengadilan Agama Wonosari", *Universitas Islam Indonesia*, (2023): 26

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5035