

Volume : 21, Nomor : 1  
ISSN Online : 2613-9340  
ISSN Offline : 1412-1255

---

---

**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)**

Oleh :

Jesslyn Gozali,<sup>1</sup>  
Dr. Syafruddin Kalo, SH, Mhum<sup>2</sup>  
Dr. Maria Kaban, SH, Mhum<sup>3</sup>  
Dr. Edy Ikhsan, SH, MA<sup>4</sup>

Email : makton90@gmail.com

**Abstract**

*The Article 1548 of the Civil Code explains that a lease is an agreement, whereby one party binds himself to give the other party the enjoyment of an item, for a certain period of time and with the payment of a price which the party has agreed to pay later. The limitation regarding the rental period are not set but based on the agreed period as well as the parties it is not explicitly explained whether a husband and wife can do a lease agreement. The prohibition imposed on married couples is only a legal act of buying and selling contained in the Article 1467 of the Civil Code. In practice in the field, there is a land lease agreement made in the form of an Authentic Deed with the parties at the time of making the lease agreement the land is still a husband and wife with different nationalities has been terminated and declared proven to have committed legal smuggling to control land in Indonesia on the basis of property rights by The Supreme Court in its decision Number 3403 K/Pdt/2016. The problem that can be raised in this study is whether a land lease agreement can be made by a married couple of different nationalities with the object of the agreement coming from joint property? If it is related to the authority to act on the parties in the lease agreement with the object coming from joint property and the principle of propriety as well as the judge's consideration in deciding the cases of land lease agreements between*

*husband and wife of different nationalities which only refers to the characteristics of the lease term and the reasons that are not halal but not with the status of the parties at the time of making the lease agreement in the decision of the Supreme Court Number 3403 K/Pdt/2016.*

*The results of the research indicate that the land lease agreement between husband and wife of different nationalities with the object of the lease agreement coming from joint property without performed the separation of assets is inappropriate and contrary to the propriety principle of Article 1339 of the Civil Code and the authority to act and the basis for the judge's consideration in canceling the lease agreement must consider the status of the legal relationship between the AMP (foreigner) and KP (WNI) and the object of the agreement, not only focusing on illegal causes and the time period considered by the judge contradicts the characteristics the characteristics of lease rights which have a limited period of time but in essence the time limit is not determined but the time limit is based on a mutual agreement between the parties.*

**Keywords :** Lease Agreement, Husband and Wife, Propriety Principle

**Abstrak**

Pasal 1548 KUHPerdara menjelaskan bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belangkangan itu disanggupi pembayarannya. Batasan mengenai jangka waktu sewa menyewa tidak ditentukan batasannya melainkan berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati begitu pula dengan para pihak tidak dijelaskan secara tegas apakah pasangan suami istri dapat melakukan perjanjian sewa menyewa. Larangan yang diberlakukan pada pasangan suami istri hanya perbuatan hukum jual beli Pasal 1467 KUHPerdara. Praktek dilapangan terdapat perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat dalam bentuk Akta Otentik dengan para pihak pada saat pembuatan perjanjian sewa menyewa tanah masih berstatus sebagai suami isteri yang berbeda kewarganegaraan telah diputus dan dinyatakan terbukti melakukan penyeludupan hukum untuk menguasai tanah di Indonesia dengan alas dasar hak milik oleh Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 3403 K/Pdt/2016. Permasalahan yang dapat diangkat dalam penelitian ini adalah apakah perjanjian sewa menyewa tanah dapat dilakukan oleh Pasangan

---

1 Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

2 Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

3 Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

4 Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

Suami Isteri yang berbeda kewarganegaraan dengan objek perjanjian berasal dari harta bersama? Jika dikaitkan kewenangan bertindak atas para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dengan objek berasal dari harta bersama dan Asas Keadilan serta pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara perjanjian sewa menyewa tanah antara suami isteri berbeda kewarganegaraan yang hanya mengacu pada ciri-ciri jangka waktu sewa menyewa dan sebab yang tidak halal namun tidak dengan status para pihak pada saat pembuatan perjanjian sewa menyewa dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016

Penelitian ini menggunakan metode penelitian Hukum normatif dengan melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum, peraturan hukum dan pendekatan pada kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penilitian kepustakaan (Library Research)

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa tanah antara suami istri yang berbeda kewarganegaraan dengan objek perjanjian sewa menyewa berasal dari harta bersama tanpa dilakukan pemisahan harta adalah tidak patut dan bertentangan dengan asas keadilan Pasal 1339 KUHPerdara dan Kewenangan bertindak dan dasar pertimbangan hakim pada yang membatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut wajib mempertimbangkan status hubungan hukum antara AMP (WNA) dan KP (WNI) beserta objek yang diperjanjikan, tidak hanya terpaku dengan sebab yang tidak halal dan jangka waktu yang dipertimbangkan hakim bertentangan ciri-ciri hak sewa yang memiliki jangka waktu terbatas namun pada hakekatnya batas jangka waktu tidak ditentukan batasnya namun batas waktu tersebut didasari dari kesepakatan bersama antar pihak.

**Kata Kunci** : Perjanjian Sewa Menyewa , Suami Istri, Asas Keadilan

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Kepemilikan atas tanah terbagi dalam bentuk pembagian hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 (UUPA) hak atas tanah terbagi dalam 8 jenis. Salah satunya adalah hak sewa. Hak

sewa tersebut terbagi menjadi hak sewa untuk tanah pertanian dan hak sewa untuk bangunan. Kepemilikan hak atas tanah yang dapat diperoleh Warga Negara Asing (WNA) berbeda dengan jenis hak atas tanah yang dapat diperoleh bagi seorang Warga Negara Indonesia (WNI). Salah satunya yaitu hak sewa yang diatur dalam Pasal 44 UUPA.

UUPA tidak mengatur jangka waktu tertentu untuk hak sewa, penentuan harga serta para pihak yang dapat mengikat dirinya dalam perjanjian sewa menyewa. Jangka waktu serta harga sewa menyewa berdasarkan kesepakatan bersama para pihak sedangkan para pihak yang dapat membuat perjanjian sewa menyewa jika merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara adalah orang yang memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan dan kesepakatan mereka yang mengikat dirinya dalam perikatan tersebut. Syarat mengenai "waktu" atau "waktu tertentu", bukan merupakan syarat mutlak, karena perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan tanpa menentukan jangka waktu.<sup>5</sup> Menurut pendapat R. Subekti<sup>6</sup> mengenai waktu dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam (misalnya sewa mobil), satu hari, satu bulan atau satu tahun.

Praktek di lapangan terjadi perjanjian sewa menyewa antara Pasangan Suami isteri yang berbeda Kewarganegaraan yakni antara AMP Warga Negara asing dengan KP Warga Negara Indonesia. Pada pembuatan perjanjian sewa menyewa tersebut pasangan suami isteri tersebut masih terikat dalam perkawinan sah

<sup>5</sup> Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Hukum perjanjian Khusus Jual Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam meminjam*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012.

<sup>6</sup> Subekti, Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan ke 11, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 40.

dan objek yang diperjanjikan berasal dari harta bersama atau harta perkawinan. Perjanjian tersebut dilakukan dengan jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang secara otomatis serta dapat diperbaharui Kembali untuk jangka waktu 3x 25 tahun atau jika diakumulasi, sewa menyewa tersebut dilakukan dengan jangka waktu selama 100 tahun yakni dari tanggal 06 Agustus 2007 dan berakhir pada tanggal 06 Agustus 2107 dengan kesepakatan biaya sewa sebesar Rp. 50.000.000,- dan tanpa adanya renegotiasi jangka waktu serta biaya sewa yang kemudian diikuti dengan Pembuatan Akta Pengakuan Hutang dengan memakai Jaminan Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008, AKta Pernyataan dan Kuasa Nomor 91 tertanggal 24 Maret 2008 dan akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 108 tertanggal 01 April 2008.

Putusan Mahkamah Agung NOMOR 3403 K/Pdt/2016 memberikan putusan bahwa Warga Negara Asing terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena berniat menguasai tanah di Indonesai dan ENW (Notaris) turut membantu melalui akta – akta yang di buat dan diterbitkan oleh ENW serta membatalkan keempat akta yang telah diterbitkan. Peneiltian ini difokuskan pada pertimbangan hakim atas perjanjian sewa menyewa yang dilakukan AMP dan KP pada saat masih sah sebagai suami isteri berdasarkan pertimbangan jangka waktu yang terbatas tidak berdasarkan diperbolehkan atau tidak pasangan suami isteri tanpa pemisahan harta untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.

Merujuk pada uraian di atas maka sangat penting dilakukan penelitian ini untuk membahas lebih lanjut untuk:

1. Mengetahui Kepastian hukum atas perjanjian sewa menyewa yang dilaksanakan antar suami isteri yang berbeda kewarganegaraan
2. Mengetahui Tanggung jawab notaris terhadap setiap akta dan akta otentik yang dibuat dan diterbitkan oleh Notaris yang bersangkutan,
3. mengetahui dan menganalisis putusan yang diberikan oleh Makamah Agung atas sewa menyewa antara suami isteri yang berbeda kewarganegaraan berdasarkan studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap pengaturan perjanjian sewa menyewa antara suami isteri yang berbeda kewarganegaraan berdasarkan studi putusan Makamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap perjanjian sewa menyewa yang dilaksanakan antara suami isteri yang berbeda kewarganegaraan berdasarkan studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016?
3. Bagaimana Pertimbangan Mahkamah Agung terkait Sewa Menyewa antara Suami Isteri yang berbeda Kewarganegaraan dalam putusan Makmah Agung Nomor 3403/K/Pdt/2016?

#### **C. Metode Penelitian**

Jenis metode penelitian yang digunakan adalah metode peneiltian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai suatu sistem. Sistem yang dimaksud

adalah mengenai asas-asas, norma-norma kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran). Pendekatan hukum normatif dilakukan dengan melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi *vertical* dan *horizontal* peraturan perundang-undangan, serta perlindungan hukum terkait perjanjian sewa menyewa yang dilaksanakan antara suami isteri yang berbeda kewarganegaraan di Indonesia.

## II. Hasil dan Penelitian

### A.

### Ke

#### **pastian Hukum Terhadap Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Suami Isteri Yang Berbeda Kewarganegaraan Berdasarkan Studi Putusan Makamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016**

Istilah “perjanjian” dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari kata “*ovreenkomst*” dalam bahasa belanda atau istilah “*agreement*” dalam bahasa inggris.<sup>7</sup> Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum.<sup>8</sup> Suatu persetujuan melahirkan suatu perikatan namun perikatan tidak lahir karena suatu persetujuan, perikatan juga dapat dilahirkan karena undang-undang. Perikatan yang lahir karena suatu perjanjian sama seperti perikatan yang lahir dari undang-undang. Isi dari suatu perjanjian menurut hukum, tingkatan mengikatnya perjanjian sama dengan kekuatan mengikatnya undang-undang, yang kemudian muncul istilah

bahwa perjanjian berlaku seperti undang-undang bagi yang membuatnya.<sup>9</sup>

Hukum Perjanjian menganut beberapa asas yakni

#### 1. Asas kebebasan berkontrak,

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.<sup>10</sup> Asas kebebasan berkontrak tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: Semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>11</sup> Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) ini mengajarkan bahwa ketika hendak membuat kontrak/perjanjian, para pihak secara hukum berada dalam keadaan bebas untuk menentukan hal-hal apa saja yang mereka ingin uraikan dalam kontrak atau perjanjian tersebut.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang dibuatnya;

<sup>9</sup> Munir fuady, *op cit.*, hal. 169 .

<sup>10</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, cetakan ke 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 hal. 108.

<sup>11</sup> Glorius Frits Taihuttu, *Pembatalan Akta Sewa-Menyewa Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Makamah Agung Reublik Indonesia Nomor: 15/K/Pdt/2009)*, Tesis, Falkutas Hukum Program Magister Kenotariatan, Depok, 2011.

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, cetakan I, 2014, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014 hal. 179

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006, hal.93.

- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyampingi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).

Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian, undang-undang yang berlaku, kebiasaan, dan kepatutan

2. Asas konsensualisme (persesuaian kehendak),

Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.” Asas ini menjadi atau merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>12</sup>

Pasal 1320 BW terkandung asas esensial dari hukum perjanjian, yaitu asas “Konsensualisme” yang menentukan “ada” nya perjanjian (*raison d’etre, het bestaanwaarde*).<sup>13</sup> Asas Konsensualisme sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 BW (angka 1) kesepakatan-dimana menurut asas ini perjanjian telah cukup dengan adanya kata sepakat.<sup>14</sup> Maka suatu perjanjian pada detik itu telah dianggap sah mengikat berdasarkan suatu kesepakatan yang terjadi diantara para pihak.

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, Taryana Soendar, *op cit.*, hal.89.

<sup>13</sup> Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, cetakan ke 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011., hal.121.

<sup>14</sup> *Ibid.*

3. Asas kepatutan<sup>15</sup>

Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.” Asas ini menjadi atau merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>16</sup>

4. Asas itikad baik (*Good Faith*),

Pasal 1338 KUHPerdara telah disebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Terdapat dua standard itikad baik<sup>17</sup> yakni standard subjektif dan standard objektif. Dengan adanya dua perbedaan tersebut mengakibatkan adanya suatu perbedaan pemahaman dalam penerapannya suatu itikad baik dalam membuat suatu perjanjian.

Menurut Hoge Raad bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan menurut kerasionalan dan kepatutan (*vollgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*).<sup>18</sup> Penerapan itikad baik di Indonesia masih diletakkan pada pelaksanaan kontrak saja.<sup>19</sup> Padahal sesungguhnya itikad baik juga diperlukan dalam proses negosiasi dan penyusunan kontrak. Dengan demikian, itikad baik tersebut sebenarnya sudah harus ada sejak saat proses negosiasi dan penyusunan kontrak hingga

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, Taryana Soendar, *Komplikasi Hukum Perkatan dalam Rangka Memperingati memasuki masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

<sup>16</sup> Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, Taryana Soendar, *op cit.*, hal.89.

<sup>17</sup> Ridwan Khaiandy *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Tesis, Falkutas Hukum Pascasarjana, Universitas Indonesia, Jakarta, 2004 hal. 8.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 12-13.

pelaksanaan kontrak.<sup>20</sup> Namun dikarenakan penerapan itikad baik di Indonesia masih diletakkan pada pelaksanaan, bukan pada saat pembuatan suatu perjanjian/kontrak, maka suatu itikad baik bukanlah syarat sahnya kontrak atau unsur dari perjanjian, karena jika suatu perjanjian “dibuat” tidak dengan itikad baik, hal tersebut sudah dicakup dalam tidak sahnya syarat perjanjian karena bertentangan dengan syarat “kausa yang diperbolehkan.”<sup>21</sup>

#### 5. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *Pacta Sunt Servanda* atau disebut juga sebagai asas daya mengikat/ kekuatan mengikat. KUHPerdota telah menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdota) dan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdota). Maka ketentuan-ketentuan dalam suatu perjanjian memiliki daya ikat yang mengikat semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut dan berlaku bagi para pihak tersebut untuk dilaksanakan layaknya suatu undang-undang yang memiliki kekuatan untuk memaksa seseorang untuk mematuhi.

Kekuatan mengikat kontrak pada prinsipnya mempunyai daya kerja (*strekking*) sebatas para pihak yang membuatnya.<sup>22</sup> Namun terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.<sup>23</sup> Hal ini

sesuai dengan Pasal 1339 KUHPerdota yang menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian Bernama yang diatur dalam KUHPerdota Menurut M. Yahya Harahap, sewa menyewa (*huur en venhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (*volledige genot*).<sup>24</sup>

Perjanjian sewa menyewa sama seperti perjanjian pada umumnya, agar dapat perjanjian sewa menyewa dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yakni: <sup>25</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Subjek dan objek Perjanjian sewa menyewa harus mengikuti syarat-syarat sah suatu perjanjian. Subjek perjanjian sewa menyewa yang terdiri dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa harus memiliki kapasitas untuk melakukan tindakan dan/atau perbuatan hukum, pihak yang dapat melakukan perbuatan hukum disebut sebagai subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari individu dan badan hukum serta tidak ada pembatasan hak

20 *Ibid.*, khairandy hal. 13.

21 Munir Fuady, *op cit.*, hal.. 203.

22 Agus Yudha Hernako, *op cit.*, hal. 130

23 Mariam darus Barulzaman etc, *op cit.*, hal. 88

24 M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet 1, Alumni, Bandung, 1986, hal. 6

25 R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab undang-Undang Hukum Perdata*, cetakan ke 34, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal.339

keperdataan seseorang yang didasarkan atas status kewarganegaraannya (Pasal 1 KUHPerdara) untuk mengadakan suatu perjanjian. Objek sewa menyewa Objek sewa menyewa tidak hanya terbatas pada benda yang berwujud. Pasal 1549 KUHPerdara disebutkan bahwa semua jenis barang atau benda baik yang tidak bergerak maupun bergerak dapat disewakan dan tentunya juga harus memenuhi syarat sah suatu perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sama seperti perjanjian pada umumnya. Prestasi yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa menyewa adalah penyerahan objek sewa ke pihak penyewa untuk dinikmati oleh penyewa (Pasal 1550 ayat 1e KUHPerdara) dengan membayar harga sewa pada waktu yang telah di perjanjikan (Pasal 1560 Ayat2 KUHPerdara).

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pasangan suami isteri yang berbeda kewarganegaraan agar dapat memiliki kepastian hukum harus memenuhi syarat sah perjanjian serta kepatutan dan norma yang berlaku di Indoensia. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pasangan suami isteri yang berbeda kewarganegaraan dalam putusan putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016 dilakukan pada saat perkawinan masih sah dan tidak dilakukan adanya pemisahan harta. Objek perjajian sewa menyewa berasal dari harta bersama sehingga pemenuhan prestasi yakni penyerahan hak untuk menikmati objek sewa tidak dapat dilaksanakan secara penuh yang dikarenakan masing-masing memiliki hak setengah bagian dari objek tersebut. Penyerahan objek sewa menyewa dilakukan penyerahan hak secara penuh untuk menikmati objek sewa terkecuali dicantumkan penyewaan hanya sebatas bagian

tertentu dari objek tersebut. Harta bersama berdasarkan Pasal 35 UU Perkawinan No 1 tahun 1974 merupakan harta yang diperoleh selama masa perkawinan menjadi harta bersama sehingga tidak patut untuk dilakukan perjanjian sewa menyewa dikarenakan masing-masing memiliki hak untuk menikmati objek tersebut serta tujuan dari perkawinan adalah untuk membentuk keluarga atau rumah tangga yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dapat diartikan suami isteri harus saling membantu untuk membina suatu keluarga. Sehingga tidak patut jika dilakukan perjanjian sewa menyewa antara suami isteri dengan objek sewa menyewa berasal dari harta bersama. Terkecuali telah dilakukan pemisahan harta bersama sehingga penguasaan harta menjadi masing-masing. Dengan adanya pemisahan harta, perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pasangan suami isteri tidak bertentangan dengan syarat sah suatu perjanjian serta kaidah, kepatutan dan norma yang berlaku di Masyarakat.

#### **B. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dilaksanakan Antara Suami Isteri Yang Berbeda Kewarganegaraan Berdasarkan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016**

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut sebagai UUJN, disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh akta otentik tertentu tidak

dikhususkan bagi pejabat umum lainnya<sup>26</sup> dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang lainnya.

Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum memiliki pengaruh terhadap beberapa lingkungan kehidupan masyarakat. Adapaun pengaruh seorang Notaris dalam beberapa lingkungan dan situasi dalam kehidupan seorang anggota masyarakat:<sup>27</sup>

- a. Dalam Hubungan Keluarga,
- b. Dalam Soal Warisan,
- c. Dalam Bidang Usaha,

Seorang Notaris merupakan seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta dan akta otentik tentu memiliki suatu pertanggung jawaban atas segenap akta yang dibuat oleh notaris yang bersangkutan. Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban jabatan sebagai pejabat umum, Notaris harus dapat menjalankan jabatannya dengan sebaik-baiknya sesuai dengan nilai moral, norma, agama, dan kaidah hukum yang berlaku.

Pembuatan akta otentik atau secara hakikatnya dapat disebut sebagai akta notarial harus memuat kebenaran formal sesuai dengan kehendak dan pernyataan yang diberitahukan para pihak yang meminta bantuan jasa seorang Notaris. Namun dalam pembuatan akta notarial tersebut tidak diperkenankan bertentangan dengan norma hukum dan undang-undang yang

berlaku. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa seorang notaris memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Notaris dalam menjalankan jabatannya, dituntut untuk dapat bekerja secara mandiri dan tidak memihak yang turut diterapkan dalam pembuatan akta notaris yakni dalam pembuatan akta, notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta yang memihak atau menguntungkan satu pihak, melainkan notaris harus bersikap netral dan tidak menyalahgunakan keadaan dalam pembuatan akta serta memberikan penjelasan dan informasi yang lengkap, baik mengenai hak, kewajiban maupun akibat hukum yang dikemudian hari bisa terjadi kepada para pihak dan/atau penghadap yang meminta jasa dari notaris tersebut.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*). Pembuatan akta otentik, notaris harus bertanggung jawab apabila ada akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh notaris.<sup>28</sup>

Apabila unsur kesalahan ataupun pelanggaran dari para pihak dan/atau penghadap maka notaris tidak diminta pertanggung jawaban akan kesalahan ataupun pelanggaran tersebut sepanjang perbuatan hukum yang dituang dalam akta notaris tidak bertentangan dengan peraturang, norma, nilai moral, agama dan kaidah hukum yang berlaku. Adapun kesalahan dan pelanggaran berasal dari para pihak dan/atau penghadap yakni kesalahan pada keterangan identitas dan

---

26 Gunardi, Markus Gunawan, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan Himpunan Peraturan Tentang Kenotariatan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007 hal. 534.

27 Parulian Henokh Sitompul, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Melaksanakan Tugasnya Sebagai Pejabat Publik Terhadap Akta Yang Diterbitkan Menimbulkan Perkara Pidana (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1014 K/Pid/2013)*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara. Medan, 2015

---

28 Kunni Afifah, *Tanggung jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang dibuatnya*, *Lex renaissance*, Nomor 1, Januari, 2017, hal. 153

pernyataan yang diberikan oleh para pihak dan/atau penghadap kepada bersangkutan. Menurut pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.<sup>29</sup>

Ruang lingkup pertanggung jawaban notaris dapat beraspek pada pertanggung jawaban secara pidana maupun perdata terhadap segenap akta yang dibuatnya. Pertanggung jawab seorang notaris terhadap segenap aktanya tidak berakhirnya meskipun masa jabatannya telah berakhir melainkan sampai akhir hayatnya. Hal tersebut terlihat pada pasal 65 UUJN menyebutkan bahwa, Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab pada setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol Notaris. Pada kata meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan, menyiratkan akan pertanggung jawab yang dibeban hingga akhir hayat seorang notaris.

**a) Pertanggung jawaban seorang Notaris secara perdata terhadap akta yang dibuatnya.**

Berdasarkan Putusan Makamah Agung (MA) Nomor 702 K/Sip/1973 tertanggal 5 September 1973 menyatakan notaris fungsinya hanya mencatat/ menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menhadap notaris tersebut. Merujuk putusan MA tersebut, maka seorang Notaris tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki

secara materil apa yang disampaikan oleh penghadap kepada Notaris tersebut. Seorang Notaris memiliki kewajiban untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan petunjuk, nasehat hukum serta memberitahukan tujuan dan hasil akhir dari setiap akta yang dimohonkan penghadap kepada notaris untuk menerbitkan suatu akta yang berisi kehendak dari para penghadap tersebut. Akan tetapi pertanggung jawaban notaris secara perdata terhadap aktanya adalah tanggung jawab kebenaran materil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum.<sup>30</sup>

Bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Adanya kesalahan dokumen pada akta yang dibuat;
- b. Identitas penghadap tidak sesuai dengan akta yang diperbuat;
- c. Ketidakpastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul para penghadap dalam perbuatan akta;
- d. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap oleh penghadap dan saksi-saksi namun salinannya dikeluarkan;
- e. Membuat akta tanpa adanya minuta akta;
- f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap namun minuta akta dikeluarkan;
- g. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- h. Renvoi tidak diparaf dengan benar dan sempurna.<sup>31</sup>

Perbuatan melawan hukum pada konteks ruang lingkup perdata dalam suatu akta Notaris berada dalam hal konteks format, bentuk suatu akta beserta dengan dokumen yang termaktub

<sup>29</sup> Herianto Sinaga, *Tanggung Jawab Werda Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2014

<sup>30</sup> Kunni Afifah, *op cit.*, hal. 151  
<sup>31</sup> Agusting, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Dibuat Dan Berindikasi Perbuatan Pidana*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009

dalam akta notaris tersebut. Apabila terdapat kesalahan dalam ruang lingkup perdata terhadap suatu akta notaris. Maka seorang notaris akan dikenakan suatu sanksi keperdataan. Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wansprestasi, atau perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad*.<sup>32</sup>Sanksi ini berupa penggantian biaya ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima notaris dari gugatan para penghadap apabila akta yang bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.<sup>33</sup>

**b) Pertanggungjawaban seorang Notaris secara Pidana terhadap akta yang dibuatnya.**

Ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan notaris membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu yang berada dalam tatanan Hukum Perdata. Dalam praktek notaris ditemukan kenyataan, apabila ada akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak lainnya sering pula notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta notaris. Hal ini pun menimbulkan kerancuan, apakah mungkin notaris secara sengaja *culpa* atau khilaf bersama-sama para penghadap atau pihak membuat akta yang berkaitan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana.<sup>34</sup>

Seorang notaris tidak bebas dari hukum atau kebal terhadap hukum. Notaris dapat dipidanakan atas setiap akta yang dibuat dan

diterbitkannya. Notaris dapat dipidanakan apabila ia terbukti dan dibuktikan di pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja, notaris secara bersama-sama dengan para pihak penghadap memberikan keterangan palsu yang dituang dalam suatu akta otentik dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap lain, maka notaris yang bersangkutan wajib di hukum.

Seorang notaris dapat dipidanakan apabila memenuhi unsur pelanggaran pidana yang termaktub dalam Kitab Udangg-Undang Hukum Pidana (KUHPidana) dalam akta yang dibuat dan diterbitkannya. Adapun unsur tersebut sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a. Membuat surat palsu/ yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHPidana);
- b. Melakukan pemalsuan (pasal 264 KUHPidana);
- c. Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHPidana);
- d. Melakukan, menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan (Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHPidana);
- e. Membantu membuat surat palsu/atau yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu/ yang dipalsukan (Pasal 56 ayst (1) dan (2) jo Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 atau 266 KUHPidana).

Pemidanaan terhadap notaris dapat dilakukan dengan batasan yaitu:<sup>36</sup>

- (1) Ada tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materil akta yang sengaja, penuh

<sup>32</sup> Sjaifurrachman, dan Habib Adjie, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hal.195

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal. 207-208

<sup>35</sup> Habib Adjie, *Kebatalan Pembatalan Akta Notaris*, cetakan keempat, Refika Aditama, Bandung 201, hal.23

<sup>36</sup> Sjaifurrachman, dan Habib Adjie, *op cit.*, hal. 208-209

kesadaran dan keinsyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama (sepakat) para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana;

- (2) Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh Notaris apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN;
- (3) Tindakan Notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris;

Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut di atas dilanggar dan termasuk juga memenuhi pelanggaran yang termasuk dalam KUHPidana.

Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat dalam bentuk akta otentik maupun dalam bentuk bawah tangan, seorang Notaris tetap bertanggung jawab atas Perjanjian sewa Menyewa tersebut yang dibuat dihadapannya. Notaris tidak hanya terpaku pada tugasnya untuk menuangkan maksud dan tujuan dari para pihak dalam suatu bentuk akta melainkan harus memperhatikan apakah maksud dan tujuan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Jika Tidak maka Notaris harus dapat membuktikan bahwa akta yang dibuat olehnya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku baik secara Perdata maupun Pidana serta norma-norma hukum yang berlaku dan menuaikan tugasnya berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam UUJN dan Kode Etik Notaris,

### **C. Pertimbangan Mahkamah Agung terkait Sewa Menyewa antara Suami**

### **Isteri yang berbeda Kewarganegaraan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3403/K/Pdt/2016**

Putusan Majelis Hakim yang membatalkan Perjanjian Sewa Menyewa, Akta Pengakuan Hutang dengan memakai Jaminan, AKta Pernyataan dan Kuasa dan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didasari atas tindakan penyeludupan hukum untuk menguasai tanah di Indonesia oleh AMP yang merupakan warga negara asing sudah sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku.

Akan tetapi pertimbangan hukum membatalkan perjanjian sewa menyewa yang didasari atas jangka waktu tertentu hak sewa yang termuat didalam yang bertentangan dengan ciri-ciri hak sewa pada umumnya, masih kurang tepat.

Berdasarkan jangka waktu yang dipertimbangkan, Pasal 1570 dan 1751 KUHPerdara menyebutkan jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir pada waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa perlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Dan jika sewa dibuat secara lisan maka sewa itu tidak akan berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak mengehentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Waktu yang ditentukan dalam pasal 1570 KUHPerdara adalah waktu yang telah disepakati bersama antara pihak dan merupakan hak masing-masing pihak selama telah terjadi kesepakatan.

Syarat mengenai "waktu" atau "waktu tertentu", bukan merupakan syarat mutlak, karena perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan tanpa menentukan jangka Waktu.

Dalam hal tidak ditentukan jangka waktu tertentu, maka pemilik berhak menghentikan sewa itu setiap saat sepanjang ia (pemilik) mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk memberitahukan pengakhiran sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat.<sup>37</sup>

Harga sewa menurut Prof R. Subekti dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga-sewa itu berupa barang atau jasa.<sup>38</sup> Untuk menentukan suatu waktu tersebut menurut Pasal 1339 KUHPerdara haruslah berpedoman pada ketentuan kepatutan dan kebiasaan yang berlaku. Penentuan suatu waktu yang diperjanjian patut atau tidak patut erat kaitannya dengan kebiasaan yang berlaku. Meski demikian tidak semua kebiasaan yang berlaku dapat diaktakan patut untuk dimasukkan dalam perjanjian.<sup>39</sup>

Perjanjian sewa menyewa dengan waktu yang diakumulasi tidak bertentangan. Dalam KUHPerdara tidak disebutkan batas jangka waktu sewa menyewa dan menyebutkan bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga oleh pihak tersebut yang disanggupi pembayaran begitu juga pula pada PP No. 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik melalui

perjanjian sewa menyewa tidak disebutkan adanya suatu jangka waktu yang terbatas melainkan menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa secara tertulis sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa dan besarnya harga sewa.

Perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu yang diakumulasi sampai 100 tahun tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku sepanjang telah adanya suatu kesepakatan bersama antara pihak yang memiliki kepentingan dalam perjanjian tersebut. Titik permasalahan yang harus dipertimbangkan adalah perjanjian sewa menyewa tersebut dilaksanakan pada saat AMP dan KP masih berstatus sebagai Pasangan Suami Istri.

Syarat sah suatu perjanjian tidak hanya terletak pada kesepakatan para pihak, syarat lain seperti kecakapan bertindak, sebab yang halal dan suatu hal tertentu wajib dipenuhi. Perjanjian sewa menyewa tidak menjadikan kepemilikan atas suatu tanah berahli, namun hanya hak untuk menikmati yang berahli, akan tetapi perjanjian sewa menyewa yang dilakukan AMP dan KP semasa masih menjadi sepasang suami istri tidak dilandasi dengan sebab yang halal karena perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan salah satu landasan agar AMP dapat memiliki apa yang menjadi haknya yakni Tanah yang menjadi harta bersama anatar AMP dan KP semasa menjadi pasangan suami istri, maka dasar pertimbangan hakim untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa tersebut telah tepat karena tidak memnuhi syarat objektif suatu perjanjian yakni sebab yang halal dan turut bertentangan dengan prinsip nasionalisme

37 Djaja S. Meliala, *Penuntut Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam*, Cetakan I, Nuansa Aulia, Bandung, 2012 h.58

38 R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan XI, Citra Aditya Bakti,Bandung, 2014 hal.41

39 Gede Adhitya Ariawan, Made Subawa, I Made Udiana, *Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yangdibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt/2011)*, Acta Comitas, 2502-7573,2018, hal. 98

dan UUPA yakni hanya WNI yang dapat memiliki hak atas tanah dengan landasan alas hak milik.

Hubungan hukum antara AMP dan KP pada saat perjanjian sewa menyewa tanah dilangsungkan hakim tidak menjadi pertimbangan tersendiri melainkan menerima pendapat ahli bahwa hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1467 KUHPerdara bahwa antara suami istri tidak diperkenankan melakukan jual-beli, sewa menyewa ataupun hutang piutang. Pasal 1467 KUHPerdara menyebutkan suami istri tidak diperkenankan jual beli kecuali tiga hal yakni :

- a. Jika seorang suami / istri menyerahkan benda-benda kepada istri/suami, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan, untuk memenuhi apa yang menjadi haknya istri atau suaminya itu menurut hukum
- b. Jika penyerahan yang dilakukan oleh suami kepada istrinya, juga dari siapa ia tidak dipisahkan, berdasarkan pada suatu alasan yang sah misalnya untuk mengembalikan benda si istri yang telah dijual, atau uang yang menjadi kepunyaan si istri, demikian itu jika benda-benda atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan
- c. Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi suatu jumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan, sekedar benda itu dikecualikan dari persatuan

Syarat kecakapan bertindak dalam syarh sah suatu perjanjian dapat menjadi pertimbangan Hakim dalam Membatalkan Perjanjian Sewa menyewa antara AMP dan KP semasa masih berstatus suami isteri dengan

pertimbangan kewenangan bertindak atas objek yang diperjanjikan yang turut perlu dipertimbangan oleh hakim dalam memberikan suatu putusan. Perjanjian sewa menyewa terdapat ketentuan penyerahan hak untuk menikmati objek yang diperjanjikan. Perjanjian sewa menyewa antara AMP dan dibuat saat masih berstatus suami istri dan objek yang di perjanjikan berasal dari harta bersama dengan tidak adanya perjanjian perkawinan untuk memisahkan harta. AMP dan KP tidak mengadakan perjanjian pemisahan harta, maka masing-masing memiliki hak atas objek tersebut dan penyerahan untuk hak untuk menikmati objek yang diperjanjikan menjadi terkendala karena masing-masing pihak memiliki hak untuk menikmati. Maka unsur dari perjanjian sewa menyewa yakni penyerahan hak untuk menikmati tidak terpenuhi. Perjanjian sewa menyewa dengan objek harta bersama yang dilakukan antara suami isteri melanggar kepatutan yang ada, untuk harta yang merupakan satu kesatuan tidak sepatasnya dilakukan perjanjian sewa menyewa karena masing-masing memiliki hak untuk menikmati objek tersebut yang berasal dari harta bersama dan tidak diperlukan adanya

### **III. Penutup**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kepastian hukum terhadap perjanjian sewa menyewa antara suami isteri yang berbeda kewarganegaraan memiliki kepastian hukum yang sama dengan perjanjian yang dibuat oleh pasangan suami istri yang berwarganegara Indonesia di Indonesia. Sepanjang perjanjian yang dibuat antara suami istri tidak bertentangan dengan syarat sah suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) serta

- kepatutan, kebiasaan dan atau undang-undang yang berlaku (Pasal 1339 KUPerdata). Apabila bertentangan maka perjanjian tersebut dapat diajukan pembatalan dan/atau batal demi hukum.
2. Notaris sebagai Penjabat Umum yang berwenang membuat akta otentik harus dapat mempertanggung jawabkan akta yang telah dibuatnya sejalan dengan Pasal 65 UUJN bahwa Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah dipindahkan kepada pihak penyimpanan Portokol Notaris. Pembuatan Akta Otentik Notaris tidak hanya tunduk pada UUJN dan Kode Etik tetapi juga pada peraturan perundangan yang berlaku. Dalam menjalankan jabatannya notaris diharuskan bertindak amanah, jujur, seksama mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan Pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Maka dari itu notaris tidak hanya bertanggung jawab pada bentuk akta dan/atau hanya menuangkan maksud dan kehendak dari para penghadap dalam bentuk akta, melainkan isi dari perjanjian tersebut agar isi dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kaedah hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Apabila Akta Otentik terbukti memiliki suatu kecatatan hukum. maka akta tersebut dapat diajukan pembatalan ataupun batal demi hukum apabila akta otentik tersebut terbukti mengandung perbuatan melawan hukum.
  3. Pertimbangan Mahkamah Agung terkait Sewa menyewa Antara suami Isteri yang berbeda kewarganegaraan terkait jangka waktu suatu hak sewa yang memiliki Batasan adalah tidak tepat. Jangka waktu

merupakan unsur esensial dalam perjanjian sewa menyewa tetapi batasan jangka waktu tidak diatur dalam KUHPPerdata sehingga Waktu tertentu bukan syarat mutlak dalam Perjanjian sewa menyewa. Penentuan jangka waktu tertentu didasari kesepakatan bersama antara pihak sepanjang terjadinya kesepakatan bersama, dan selama masa jangka waktu sewa menyewa tidak diperbolehkan untuk memberhentikan sewa menyewa sebelum jangka waktu habis. Pertimbangan yang diperlukan dalam memberikan putusan atas pembatalan perjanjian sewa menyewa adalah objek sewa menyewa yang berasal dari harta bersama pada saat perjanjian sewa menyewa tersebut AMP dan KP masih bersatus sebagai pasangan suami isteri, hal tersebut bertentangan dengan Keputusan (Pasal 1339 KUHPPerdata). Pertimbangan hakim terkait sebab yang tidak halal pertimbangan hakim tersebut telah tepat dikarenakan perjanjian sewa menyewa antara AMP dan KP merupakan salah satu bentuk perjanjian nomenae dengan tujuan untuk mengamankan apa yang menjadi hak dari AMP yakni tanah beserta bangunan villa yang bersala dari harta bersama antara AMP dan KP yang menjadikan AMP secara tidak langsung memiliki hak menguasai tanah beserta villa dengan alas hak milik atas tanah yang mana hal tersebut bertentangan dengan UUPA

#### **B. Saran**

1. Perlu dijelaskan dan pemaparan yang lebih jelas dalam ruang lingkup Kepastian hukum perbuatan hukum antara suami isteri yang diperbolehkan, dan dilarang

- serta pengecualian. Larangan yang diberlakukan antara suami isteri hanya pada Perjanjian Jual Beli Antara Suami Isteri (Pasal 1467 KUHPerdara) maka diperlukan penambahan perbuatan hukum apa saja yang dilarang diperbuat antara suami isteri berikut dengan pengecualiannya untuk mencegah kekosongan hukum.
2. Notaris dalam melaksanakan tugas dalam jabatannya sebagai pejabat umum harus memahami perbuatan hukum yang dieprkenankan untuk dibuat dalam bentuk akta otentik, tidak hanya serta mnerta menuangkan kehendak dari para penghadap saja. Pembuatan akta otentik tidak hanya berdasarkan asas kebebasan berkontrak namun juga pada asas kepatutan. Akibat tidak memahami perbuatan hukum yang akan dibuat dalam bentuk akta otentik, apabila akta otentik tersebut mengandung cacat hukum maka Akta Otentik dapat terdelegrasi menjadi akta dibawah tangan yang memiliki kekuatan pembuktian dibawah akta otentik dan atau dapat diajukan permohonan pembatalan atau batal demi hukum.
  3. Putusan Hakim yang mencerminkan kepastian hukum dalam penyelesaian proses hukum dalam persidangan memiliki peran hukum yang tepat. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum. Putusan Hakim Mahkamah Agung terkait Perjanjian sewa menyewa tidak hanya terpaku pada jangka waktu serta sebab yang tidak halal, melainkan harus dikaitkan dengan asas kepatutan serta kecapan bertindak dan atau kewenangan

bertindak dari AMP dan KP yang dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa masih berstatus sebagai suami istri dengan objek perjanjian yang berasal dari harta bersama dan tanpa dilakukan adanya perjanjian pemisah harta.

### Daftar Pustaka

#### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006.
- Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, cetakan ke 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- , *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, cetakan ke 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Agusting, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Dibuat Dan Berindikasi Perbuatan Pidana*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009.
- Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Hukum perjanjian Khusus Jual Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam meminjam*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012.
- , *Penuntut Praktis Hukum Perjanjian Khusus JuaL-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam*, Cetakan I, Nuansa Aulia, Bandung, 2012.
- Gede Adhitya Ariawan, Made Subawa, I Made Udiana, *Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yangdibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt/2011)*, *Acta Comitatus*, 2502-7573,2018.
- Glorius Frits Taihuttu, *Pembatalan Akta Sewa-Menyewa Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Makamah Agung Reublik Indonesia Nomor: 15/K/Pdt/2009)*, Tesis, Falkutas Hukum Program Magister Kenotariatan, Depok, 2011.
- Gunardi, Markus Gunawan, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan Himpunan*



- Peraturan Tentang Kenotariatan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011.
- Habib Adjie, *Kebatalan Pembatalan Akta Notaris*, cetakan keempat, Refika Aditama, Bandung 2001.
- Subekti, Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan ke 11, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Herianto Sinaga, *Tanggung Jawab Werda Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Kunni Afifah, *Tanggung jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang dibuatnya*, *Lex renaissance*, Nomor 1, Januari, 2017,
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet 1, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, heru Soepratomo, Faturrahman Djamil, Taryana Soenandar, *Komplikasi Hukum Perkatan dalam Rangka Memperingati memasuki masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, cetakan I, 2014, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Parulian Henokh Sitompul, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Melaksanakan Tugasnya Sebagai Pejabat Publik Terhadap Akta Yang Diterbitkan Menimbulkan Perkara Pidana (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1014 K/Pid/2013)*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara. Medan, 2015.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab undang-Undang Hukum Perdata*, cetakan ke 34, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, ,Cetakan XI, Citra Aditya Bakti,Bandung, 2014.
- Ridwan Khaiandy *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Tesis, Falkutas Hukum Pascasarjana, Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- Sjaifurrachman, dan Habib Adjie, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam*