

9-30-2020

KEWENANGAN BERTINDAK ORANG ASING SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA PERJANJIAN MENGULANGSEWAKAN TANAH STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2099 K/PDT/ 2017

I Made Hendrawan Dwi Saputra
made.hendrawan1996@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Saputra, I Made Hendrawan Dwi (2020) "KEWENANGAN BERTINDAK ORANG ASING SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA PERJANJIAN MENGULANGSEWAKAN TANAH STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2099 K/PDT/2017," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 15.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss3/15>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

KEWENANGAN BERTINDAK ORANG ASING SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA PERJANJIAN MENGULANGSEWAKAN TANAH STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2099 K/PDT/2017

Cover Page Footnote

1.1. 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek] Diterjemahkan oleh. Prof. R. Subekti SH, Psl 1313, selanjutnya Kitab Undang-undang Hukum Perdata 2 Komar Andasmita, Notaris II Contoh Akta Autentik Dan Penjelasannya, Cetakan 2, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hlm. 430 1.1. 3 Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1994), hlm. 1 4 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Psl 1320. 5 Ahmadi Miru dan Sakka Pati. Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014, Hlm 68 6 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Psl 330. 1.1. 7 Indonesia. Undang-Undang tentang Keimigrasian, UU No. 6 Tahun 2011, LN No. 52 Tahun 2011, TLN No. 5216, Psl 48 ayat (1) 8 Ade Maman Suherman dan J. Satrio, Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur), Cet. 1, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm 35 1.1. 9 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Psl 1548 10 Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1991), Hlm. 220

**KEWENANGAN BERTINDAK ORANG ASING SEBAGAI PIHAK DALAM AKTA
PERJANJIAN MENGULANGSEWAKAN TANAH
STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2099 K/PDT/2017**

I Made Hendrawan Dwi Saputra, Mutiara Hikmah, Mohamad Fajri Mekka Putra

ABSTRAK

Penelitian ini Membahas mengenai Kewenangan Bertindak dari Orang Asing sebagai Pihak dalam Akta Perjanjian Mengulangsewakan. Penting bagi Notaris untuk memperhatikan dan mengetahui Kewenangan bertindak bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia sebagai Pihak dalam Akta. Hal ini disebabkan kelalaian atau ketidaktahuan Notaris terhadap hal tersebut akan mengakibatkan kedudukan dan kewenangan Orang Asing sebagai pihak dalam Akta menjadi tidak sah, sehingga membuat Akta Perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum. Adapun Permasalahan yang diangkat dalam Penelitian ini adalah mengenai Kewenangan bertindak Orang Asing sebagai Pihak dalam Akta Perjanjian Mengulangsewakan Tanah. Permasalahan yang diangkat dalam Penelitian ini, peneliti akan meninjau dari Peraturan Perundang-Undangan terkait beserta menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017. Hasil Penelitian ini menjelaskan bahwa pentingnya Notaris untuk mengetahui Kewenangan Bertindak Orang Asing sebagai Pihak dalam Pembuatan Perjanjian Mengulangsewakan Tanah dengan melihat maksud dan tujuan dari Orang Asing tersebut berada di Indonesia serta memperhatikan Hukum Pertanahan dan Izin Tinggal Keimigrasiannya. Bahwa akibat Hukum dari ketidakwenangan Orang Asing sebagai Pihak dalam Perjanjian yang merupakan pelanggaran terhadap syarat subyektif sahnya suatu perjanjian maka dari itu Perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Kata Kunci : Kewenangan Bertindak, Orang Asing, Perjanjian Mengulangsewakan Tanah

ABSTRACT

This research discussed the issue of Competence to take action from a foreigner as the party in the deed re-rent agreement. Important for a Notary to consider and knows competence the act for foreigner when domiciled in Indonesia as parties in the deed. This caused forgetfulness or ignorance to this will result in a notary and the competence to foreigner as parties in the deed to be illegitimate , so as to make the agreement can be undone and do not have the force of law. As for the problems raised in this research was regarding the Competence to act foreigner as parties in deed re-rent agreement the land. The problems raised in this research, researchers will review of laws and regulations related to and analyze decisions of the supreme court number 2099 K/Pdt /2017. The result of this research explained that the importance of notary to know competence to act foreigners as parties in making re-rent agreement the land with see activity and purposes of foreigner is domiciled in Indonesia to notice law of land and imigration a residence permit. That as a consequence the law of not competence for foreigner as parties in the agreement which is a violation of the validity of the subjective requirements an agreement therefore that the agreement can be undone.

Keywords: Competence to Act, Foreigner, and Re-rent agreement the land

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Pembuatan Akta Perjanjian secara Notariil sangat penting bagi Notaris untuk memperhatikan dan mengetahui Kewenangan bertindak bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia sebagai Pihak dalam Akta yang dibuatnya. Hal ini menyebabkan kelalaian atau ketidaktahuan Notaris terhadap hal tersebut akan mengakibatkan kedudukan dan kewenangan Warga Negara Asing sebagai pihak dalam Akta menjadi tidak sah, sehingga membuat Akta Perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum.

Dinamika Hukum di Indonesia di era sekarang, dipandang penting bagi setiap masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak akan terlepas dari hubungannya dengan orang lain dalam lingkup masyarakat memerlukan tatanan sosial yang baik. Dan disitulah pentingnya kehadiran Hukum bagi masyarakat untuk dapat menciptakan keharmonisan antar manusia didalam masyarakat.

Indonesia sebagai negara Hukum, dimana Negara hadir untuk menciptakan sebuah aturan dengan memperhatikan nilai-nilai yang tercermin dalam masyarakat, yang tidak hanya bersifat publik melainkan Negara hadir juga untuk mengatur hubungan antar manusia yang bersifat privat atau Perdata. Pentingnya kehadiran Negara untuk ikut dalam menciptakan sebuah aturan terkait hubungan keperdataan didalam masyarakat bukan dimaksudkan untuk mengintervensi ataupun turut campur melainkan Negara hadir untuk menjembati hubungan tersebut dan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat bahwa hubungan keperdataannya tersebut sah di mata hukum.

Hukum Indonesia mengatur seluruh Hubungan Keperdataan dalam masyarakat tersebut dalam ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, termasuk didalamnya menyangkut Perikatan. Salah satu sumber Perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau selanjutnya disebut KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Perjanjian sebagai bentuk hubungan keperdataan dalam masyarakat, dimana secara definitif Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUH Perdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.²

1. 1. _____

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*] Diterjemahkan oleh. Prof. R. Subekti SH, Psl 1313, selanjutnya Kitab Undang-undang Hukum Perdata

² Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Autentik Dan Penjelasannya*, Cetakan 2, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hlm. 430

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³ Dari pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut.

Lebih lanjut mengenai Pihak yang dimaksud dalam Perjanjian adalah Pihak-pihak yang menurut hukum cakap dan berwenang untuk hadir sebagai pihak. Mengenai cakap dan berwenangnya Pihak dalam Perjanjian mengacu pada syarat subyektif dari sahnya suatu perjanjian yaitu :⁴

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Berkaitan dengan Pihak yang membuat perjanjian, ketentuan yang dimaksud tersebut adalah pada syarat yang kedua. Syarat subyektif ini erat kaitannya dengan subyek hukum baik Orang Perorangan maupun Badan Hukum. Orang perorangan tersebut bisa Warga Negara Indonesia maupun Orang Asing. Serta “Kecakapan”, yang dimaksud dengan Kecakapan adalah Pada dasarnya semua orang cakap membuat perjanjian, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang Pasal 1329 KUH Perdata kecuali yang diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum termasuk pula membuat perjanjian ialah bila ia sudah dewasa yaitu berumur 21 tahun dan telah kawin.⁵ Ukuran orang dewasa 21 tahun atau sudah kawin, disimpulkan secara *a contrario* redaksi Pasal 330 KUH Perdata.⁶ Namun dalam beberapa aturan lainnya menyebutkan usia dewasa atau cakap hukum bagi seseorang yang bervariasi.

Dalam Penelitian ini yang menjadi konsen Peneliti adalah terkait Pihak atau Subyek Hukum dalam pembuatan Perjanjian adalah mengenai Kewenangan bertindak orang asing sebagai Pihak dalam Perjanjian. Pada dasarnya hukum perikatan Indonesia membebaskan siapa saja dapat membuat Perjanjian termasuk orang asing. Dengan ketentuan orang asing tersebut cakap dan berwenang sebagai Pihak dalam perjanjian. Hukum Indonesia sangat membatasi hal tersebut terkait syarat dan kriteria orang asing. Terutama orang asing sebagai pihak dalam perjanjian yang dibuat secara autentik. Mengenai kewenangan orang asing sebagai Pihak dalam Perjanjian harus mengacu pada izin tinggalnya. Setiap orang asing yang berada di wilayah Indonesia harus memiliki izin tinggal. Hal itu tertuang dalam Undang-undang Nomor 6 tahun 2011 bahwa mereka

1. 1. _____

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1994), hlm. 1

⁴ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Psl 1320.

⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014, Hlm 68

⁶ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Psl 330.

(orang asing) wajib memiliki izin tinggal.⁷ Pentingnya untuk diperhatikan Izin Tinggal bagi orang asing untuk dapat menentukan kewenangan bertindaknya di Indonesia termasuk dalam Pembuatan Perjanjian.

Untuk selanjutnya Kewenangan hukum, adalah kewenangan untuk menjadi pendukung hak dan kewajiban di dalam hukum. Jadi merupakan kewenangan untuk menjadi subyek hukum.⁸ Kewenangan bertindak merupakan kewenangan khusus, yang hanya berlaku untuk orang tertentu dan untuk tindakan hukum tertentu saja. Dengan kesimpulan bahwa yang menentukan bahwa seseorang tersebut berwenang dalam melakukan tindakan hukum adalah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang mengatur khusus untuk itu. Kewenangan bertindak merupakan kewenangan umum untuk melakukan tindakan hukum. Setelah manusia dinyatakan mempunyai kewenangan hukum maka selanjutnya kepada mereka diberikan kewenangan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya oleh karenanya diberikan kewenangan bertindak.

Karena Orang Asing juga dapat hadir sebagai Pihak dalam Perjanjian yang artinya orang asing tersebut sebagai subyek hukum, maka dipandang penting bahwa Orang Asing yang dimaksud disini adalah orang asing yang dapat dikategorikan sebagai subyek hukum memenuhi syarat subyektif dalam suatu perjanjian, yang utamanya adalah Kecakapan dan Kewenangan Bertindak. Peraturan Perundang-undangan menentukan bahwa untuk dapat bertindak dalam hukum, seseorang harus telah cakap dan berwenang. Seseorang dapat di katakan telah cakap dan berwenang, harus memenuhi syarat-syarat yang di tentukan oleh Peraturan Perundang-undangan.

Bagi orang asing sendiri, berkaitan dengan kecakapannya dalam membuat perjanjian sangat dibatasi oleh hukum Indonesia. Yang artinya tidak semua Orang Asing yang sedang berada di Indonesia dapat dikatakan cakap dalam membuat Perjanjian. Adapun aturan yang membatasi kewenangan bertindak bagi Orang Asing dalam membuat perjanjian adalah aturan mengenai Keimigrasian. Karena hal ini berkaitan dengan Izin Tinggal orang asing tersebut. Aturan Keimigrasian mensyaratkan bagi Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat dikategorikan memiliki kewenangan bertindak dalam hukum perjanjian adalah Orang Asing yang memperoleh Izin Tinggal.

Ketika membahas mengenai Kewenangan, maka kita harus mendampinginya dengan ketidakwenangan, yang artinya bagi subyek hukum akan menyangkut bagaimana ia berwenang dan bagaimana ia tidak berwenang. Ketidakwenangan untuk melakukan tindakan hukum tertentu harus diatur dalam undang- undang yang bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi. Bilamana orang-orang yang oleh undang-undang dinyatakan tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, dan tetap melakukan tindakan hukum itu, maka aktanya dapat dimintakan pembatalan. Ketidakwenangan melakukan tindakan hukum tertentu, dalam undang-undang diatur dalam norma yang bervariasi yaitu :

1. 1. _____

⁷ Indonesia. *Undang-Undang tentang Keimigrasian*, UU No. 6 Tahun 2011, LN No. 52 Tahun 2011, TLN No. 5216, Psl 48 ayat (1)

⁸ Ade Maman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*, Cet. 1, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm 35

1. Orang yang karena pekerjaan atau jabatannya oleh undang-undang dilarang atau tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tanpa pengecualian, antara lain yang dimaksud dalam Pasal 907, Pasal 1468, Pasal 1469, Pasal 1470 dan Pasal 1471 KUH Perdata
2. Orang yang karena pekerjaan, jabatannya atau kedudukannya oleh undang-undang dilarang atau tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tapi diberikan pengecualian dengan persyaratan atau kualifikasi tertentu.
3. Peraturan Perundang-undang menetapkan persyaratan atau kualifikasi bagi subjek hukum untuk melakukan tindakan hukum tertentu

Kemudian dalam Penelitian ini, Peneliti juga akan membahas mengenai Perjanjian Sewa-Menyewa berdasarkan ketentuan Hukum di Indonesia. Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa :⁹

“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan manapihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹⁰

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu:

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati

1. 1. _____

⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata Psl 1548

¹⁰ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1991), Hlm. 220

barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.¹¹

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa adalah:

1. Pihak yang menyewakan: Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.
2. Pihak Penyewa: Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan “Hoge Raad” tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (jachtrecht).¹²

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Pihak yang menyewakan belum tentu adalah pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Dalam Pasal 1559 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa:¹³

“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan pengantian biaya, rugi, dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.”

Dari ketentuan yang berlaku dari Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa:

1. Mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa menyewa atau disetujui oleh para pihak.
2. Jika pihak penyewa mengulang sewakan obyek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan obyek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum.

1. 1. _____

¹¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya.s.a.) Hlm. 40

¹² Wiryono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 1991), Hlm. 50

¹³ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Psl 1559 ayat (1)

Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa. Meskipun demikian perbuatan-perbuatan tersebut boleh dilakukan oleh penyewa jika sebelumnya telah diperjanjikan sebelumnya.

Karena didalam penelitian ini akan membahas mengenai Sewa Menyewa dan mengulangsewakan dengan obyke tanah, maka perlu ditinjau dalam aspek Hukum Agraria. Didalam ketentuan dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA. Didalam UUPA mengenai hak sewa atas tanah menyebutkan bahwa, Sewa menyewa atas Tanah dapat diberikan hak untuk menggunakan hanya untuk keperluan bangunan.¹⁴ Mengenai subyeknya sendiri, UUPA juga telah mengatur lebih lanjut siapa-siapa saja yang dapat diberikan sebagai pemegang hak sewa. Menarik untuk dibahas dalam penelitian ini pada mengenai yang dimaksud dengan “Orang Asing Yang berkedudukan di Indonesia”. Karena terdapat pengaturan lebih lanjut mengenai yang dimaksud dengan Orang Asing Yang berkedudukan di Indonesia

Bahwa makna berkedudukan di Indonesia adalah orang asing yang melaksanakan kegiatan ekonomi di Indonesia dan pada waktu melakukan kegiatannya di Indonesia yang dilakukan secara berkala atau sewaktu-waktu, ia membutuhkan untuk mempunyai rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.¹⁵

Pengertian lebih luas dan mendalam Secara Definitif pengertian Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia diatur dalam Peraturan Perundang-undangan mengenai Hak Pakai, dimana pengertian Orang asing yang dianggap berkedudukan di Indonesia adalah :¹⁶

“orang bukan warga negara Indonesia atau orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional serta yang keberadaannya melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.”

Bahwa kemudian hal yang perlu diperhatikan mengenai Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia adalah berkaitan Izin tinggalnya selama keberadaannya di Indonesia dengan memperhatikan izin masuk (*admission*) maka akan memperoleh hak untuk tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu.

Kembali lagi pada konsepnya semua Jenis Perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah kebebasan dan kehendak dari para pihak yang membuatnya. Pengaturan hukum perikatan itulah yang menganut sistem terbuka. Artinya setiap orang bebas melakukan perjanjian, baik yang sudah

1. 1. _____

¹⁴ Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043, Psl. 44 ayat (1)

¹⁵ Adrian Sutadi, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm268

¹⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

diatur maupun belum diatur. Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Termasuk juga para pihak dapat menentukan secara bebas mengenai bentuk perjanjiannya apakah akan dibuat dalam bentuk autentik atau dibawah tangan. Namun dalam penelitian ini konsen akan membahas mengenai Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat secara autentik.

Untuk melahirkan Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, bahwa dalam lalu lintas kehidupan masyarakat sangat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.¹⁷ Kehadiran notaris sebagai pejabat publik yang berwenang membuat bukti berupa akta autentik adalah jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang dilakukan, berkaitan dengan perikatan yang terkait dengan kehidupan sehari-hari dan juga usaha perdagangan.

Akta Autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta Autentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi maupun sosial.

Suatu akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang Berwenang untuk itu ditempat mana akta itu dibuat.¹⁸ pengertian tersebut memiliki beberapa unsur, yaitu *Pertama*, bahwa akta itu dibuat dan diresmikan (*verlijden*) dalam bentuk menurut undang-undang. *Kedua*, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, *Ketiga*, bahwa akta ini dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya tempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat ditempat wewenang pejabat yang membuatnya.¹⁹

Pasal 1868 KUH Perdata tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut siapa yang dimaksud dengan pejabat Umum namun berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUNJ dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta Autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.²⁰

Selain itu Pasal 15 ayat 1 UU menentukan :

1. 1. _____

¹⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta, UII Press, 2009), hlm. 13

¹⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Psl. 1868

¹⁹ C.S.T Kansil dan Cristine S.T . Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum, Cet ke 3*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hlm 86

²⁰ Indonesia. *Undang -Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No.3Tahun 2014,TLN No. 5491 Psl 1 ayat 1

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Dengan demikian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta Autentik sejauh perbuatan atau dan tersebut tidak dituliskan bagi pejabat umum lainnya atau Autentik ada yang dibuat oleh notaris atau dihadapan notaris. Akta notaris sebagai akta autentik dibuat menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Pasal 38 s.d. Pasal 65 UUJN. Apa yang tertuang dalam awal dan akhir akta yang menjadi tanggungjawab notaris adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenar-benarnya pada saat pembuatan akta.²¹

Pembuatan akta Autentik tersebut bukan saja karena diharuskan oleh perundang-undangan tetapi juga karena dikehendaki pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan serta masyarakat secara keseluruhan. Pentingnya bagi Notaris untuk tetap menjaga keseimbangan dan memberikan perlindungan bagi kedua pihak tanpa memihak kepada siapapun atau menjaga netralitas. Dan pengetahuan seorang Notaris dalam bidang hukum sangat krusial karena akan menyangkut keabsahan akta yang dibuatnya berkaitan dengan kebenaran formil maupun materiil yang telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Sebagai suatu alat bukti yang sempurna dan mengikat tentu para pihak yang menggunakan akta tersebut harus mempercayai kebenaran dari keterangan atau uraian yang tertulis dalam akta tersebut termasuk mempercayai eksistensi dan kewenangan Notaris yang membuat akta yang bersangkutan. Akta Autentik yang digunakan sebagai dasar dalam melakukan suatu perbuatan hukum hendaknya memberikan keyakinan dan rasa aman bagi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum tersebut

Pekerjaan seorang Notaris adalah pekerjaan yang resmi di mana tugas dan wewenang yang diembannya sangat berat. Namun acap kali Notaris juga sering hanya mementingkan kepentingan pribadi dalam mencari keuntungan disetiap akta yang dibuatnya, dengan mengabaikan kebenaran formil maupun materiil dalam akta yang dibuatnya, sehingga kekeliruan tersebut akan berdampak pada keabsahan akta serta akan merugikan para pihak. Kewenangan yang dilimpahkan oleh undang-undang kepada notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta autentik, sebagai suatu amanah harus dijalankan dengan penuh tanggung jawab dan berintegritas. Disamping itu Notaris harus menyadari kewenangannya tersebut harus dilaksanakan secara amanah, mandiri, jujur tidak memihak dan penuh rasa tanggung jawab serta memberi pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya. Dan disitulah pentingnya Seorang Notaris harus tetap menjaga Integritasnya sebagai Pejabat Umum. Dengan menjalankan

1. 1. _____

²¹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 166.

tugas dan jabatan yang disebut notaris harus berpegang teguh pada ketentuan-ketentuan dalam UUJN dan kode etik jabatan notaris.

Seperti halnya dalam proses pembuatan Akta Perjanjian dihadapan Notaris, salah satu yang penting diperhatikan bagi Notaris dalam pembuatan Akta Autentik terkait Perjanjian adalah kecakapan dan kewenangan bertindak para pihak, di mana hal tersebut akan mempengaruhi keabsahan akta tersebut. Seperti halnya orang asing yang menjadi pihak dalam akta perjanjian, bagi orang asing sendiri, berkaitan dengan kecakapan dan kewenangnya dalam membuat perjanjian sangat dibatasi oleh hukum Indonesia. Yang artinya tidak semua Orang Asing yang sedang berada di Indonesia dapat dikatakan memiliki wewenang dalam membuat Perjanjian.

Adapun aturan yang membatasi kewenangan bertindak bagi Orang Asing dalam membuat perjanjian adalah aturan mengenai Keimigrasian dan juga Hukum Pertanahan apabila perjanjian tersebut berkaitan dengan Tanah. Karena hal ini berkaitan dengan Izin Tinggal orang asing dan Kepemilikan Hak atas tanahnya tersebut. Hal inilah yang sangat perlu dicermati oleh setiap Notaris dalam menjalankan kewenangannya membuat akta autentik.

Mengenai Penjelasan diatas terkait Kewenangan Orang Asing dalam pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang aktanya dibuat oleh Notaris, Penulis melakukan analisis terhadap Putusan Pengadilan terkait. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017 dimana pihak yang bersengketa adalah SHB selaku (Penggugat/Terbanding/Tergugat Rekovensi/Pemohon Kasasi) dengan PS sebagai (Tergugat/Pembanding/Penggugat Rekovensi/Termohon Kasasi)

Bahwa pada mulanya Pemohon Kasasi merupakan Penyewa atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor 6943/Kelurahan Kuta Yang terletak di Kelurahan Kuta Kabupaten Badung provinsi Bali seluas 1540 M² sebagaimana di Uraikan dalam surat Ukurtanggal 26-10-1998 Nomor 998/1998 berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang tercatat atas nama NMS. Dan dibuat dalam Akta Sewa Menyewa sebagaimana Akta Notaris Nomor 40 tanggal 19 September 2013

Kemudian Pemohon kasasi menyewakan kembali kepada termohon kasasi dengan bidang tanah dan luas tanah yang sama sebagaimana disebutkan di atas berdasarkan perjanjian yang tercantum dalam akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor 05 tanggal 13 Mei 2015 dengan masa sewa dimulai sejak tanggal 13 Mei 2015 dan berakhir pada tanggal 19 September 2043 yang dibuat di kantor Notaris INGMP, S.H, MKn dengan harga sewa Rp. 5.467.000.000 yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sebanyak 5 tahap.

Dan ternyata di dalam pelaksanaan perjanjian tersebut termohon kasasi diketahui tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran tahap ke-3 dan pemohon kasasi telah berusaha meminta agar termohon kasasi segera melakukan pembayaran tahap ke-3 beserta dendanya. Atas kejadian tersebut pemohon kasasi berdalil bahwa termohon kasasi telah ingkar janji atau Wanprestasi dan menyatakan akta perjanjian pengalihan hak sewa Nomor 05 tersebut batal dengan sendirinya terhitung sejak 13 November 2015.

Kemudian di dalam eksepsinya, termohon kasasi berdalil bahwa gugatan dari pemohon kasasi adalah kurang pihak dikarenakan adanya turut campur pihak ketiga yaitu pemilik tanah

(NMS) yang menghalang-halangi tergugat untuk mengurus izin pendirian Villa dan meminta kompensasi sebesar 30%, serta tidak bersifat kooperatif. Dan termohon kasasi menyatakan bahwa Tomohon kasasi seharusnya menarik pemilik tanah NMS sebagai turut tergugat. kemudian termohon kasasi berdalil bahwa pemohon kasasi yang merupakan orang asing telah menyalahgunakan izin tinggalnya di Indonesia dimana pada saat perjanjian tersebut dibuat pemohon kasasi menggunakan Visa Kunjungan singkat atau (*Visa On Arrival*) selama 30 hari yang diperuntukan hanya untuk berlibur dan tugas sosial namun pada kenyataannya dan menurut undang-undang keimigrasian tindakan tersebut adalah melawan hukum. Dengan alasan tersebut lah termohon kasasi menyatakan dirinya nya belum dapat memenuhi kewajiban untuk pembayaran tahap ke-3

Bahwa diketahui juga pemilik tanah yaitu NMS meminta 50% pembagian keuntungan kepada termohon kasasi padahal antara termohon kasasi dengan pemilik tanah tidak ada hubungan hukum secara langsung terhadap perjanjian pengalihan hak sewa atau over kontrak. pemilik tanah mengatakan bahwa ia meminta keuntungan tersebut dikarenakan pada saat ia melakukan sewa-menyewa dengan pemohon kasasi sebelumnya nya pemilik tanah memberikan pemohon kasasi dengan nilai harga yang miring sedangkan pemohon kasasi yang kemudian melakukan pengalihan hak sewa tersebut memberikan harga yang sangat tinggi kepada termohon kasasi.

Bahwa sebelumnya terhadap gugatan dalam perkara ini yang dilangsungkan di Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 29 agustus 2016 yang pada intinya menyatakan gugatan penggugat Dikabulkan sebagian menyatakan bahwa termohon kasasi dahulu tergugat telah ingkar janji Atau wanprestasi dan menyatakan perjanjian sewa menyewa yang tercantum dalam akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor 05 batal dengan sendirinya dan menghukum tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat dalam keadaan kosong.

Atas putusan pengadilan tingkat pertama tersebut Pembanding dahulu tergugat mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Bali dan telah diputus dengan Putusan Nomor 175/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 21 Februari 2017 dan permohonan banding tersebut Pengadilan Tinggi memberikan putusan sebagai berikut menerima permohonan banding yang diajukan oleh pembanding semula tergugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar

Atas Putusan Pengadilan Tinggi tersebut terbanding dahulu penggugat mengajukan upaya hukum kasasi pada tanggal 12 April 2017 yang intinya menyatakan bahwa Pemohon kasasi mendalilkan seluruh fakta-fakta hukum dan menguatkan dali-dalil hukumnya yang menyatakan pada intinya Bahwa Pengadilan Tinggi Bali telah salah menerapkan hukum dan memohon kepada pengadilan tingkat kasasi untuk menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Bali untuk dibatalkan dan hakim yang memeriksa Peradilan tingkat kasasi menyampaikan keputusan yang pada intinya pertama bahwa gugatan penggugat adalah kurang pihak karena NMS sebagai pemilik tanah tidak ditarik sebagai pihak sehingga gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima kedua atas putusan judex facti atau Pengadilan Tinggi Bali dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum sehingga permohonan kasasi tersebut harus ditolak.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah peneliti uraikan sebelumnya dimana yang menjadi dalam penelitian artikel ini berkaitan dengan Kewenangan Orang Asing dalam membuat perjanjian, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam artikel ini adalah Bagaimana Kewenangan bertindak Orang Asing sebagai Pihak dalam Akta Perjanjian Mengulangewakan Tanah Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017 ?

C. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam artikel ini dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis menguraikan latar belakang permasalahan dan kronologi singkat kasus yang terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017

Pada bagian isi atau pembahasan, penulis menguraikan kasus posisi dan membahas mengenai Kewenangan bertindak Orang Asing sebagai Pihak dalam Akta Perjanjian Mengulangewakan Tanah Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017

Pada bagian akhir artikel ini, penulis mennguraikan simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai hasil penelitian serta memberikan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya.

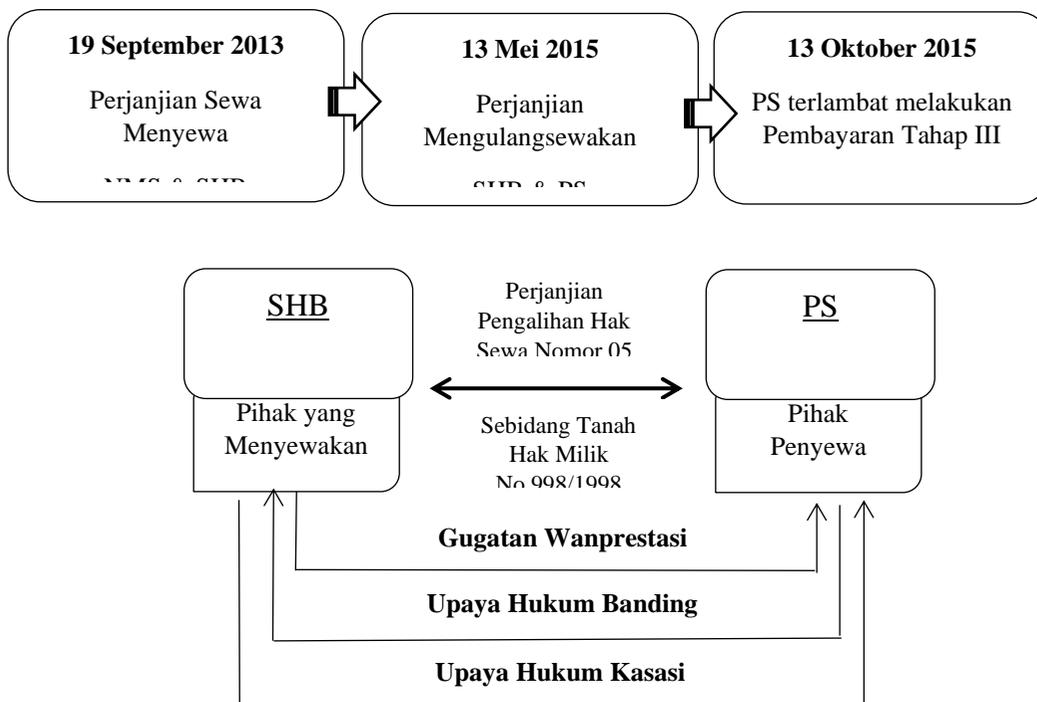
II. PEMBAHASAN

A. Kasus posisi

1. Para Pihak

- SHB sebagai Penggugat/ Terbanding/ Penggugat Konvensi/ Tegugat Rekonvensi/ Pemohon Kasasi (Warga Negara Australia) “Pihak yang Menyewakan”.
- PS sebagai Tergugat/ Pembanding/ Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekovensi/ Termohon Kasasi (Warga Negara Indonesia) “Pihak Penyewa”

2. Kasus Posisi



Bahwa pada mulanya Pemohon Kasasi merupakan Penyewa atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor 6943/Kelurahan Kuta Yang terletak di Kelurahan Kuta Kabupaten Badung Provinsi Bali seluas 1540 M² sebagaimana di Uraikan dalam surat Ukur tanggal 26-10-1998 Nomor 998/1998 berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang tercatat atas nama NMS. Dan dibuat dalam Akta Sewa Menyewa sebagaimana Akta Notaris Nomor 40 tanggal 19 September 2013.

Kemudian Pemohon kasasi menyewakan kembali atau mengalihkan (Mengulang sewakan) kepada termohon kasasi dengan bidang tanah dan luas tanah yang sama sebagaimana disebutkan di atas berdasarkan perjanjian yang tercantum dalam akta Perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor 05 tanggal 13 Mei 2015 dengan masa sewa dimulai sejak tanggal 13 Mei 2015 dan berakhir pada tanggal 19 September 2043 yang dibuat di kantor Notaris INGMP, S.H, MKn dengan harga sewa Rp. 5.467.000.000 yang pembayarannya dilakukan secara bertahap sebanyak 5 tahap yaitu :

- a. Pembayaran Tahap I sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan Akta ini yaitu tanggal 13-05-2015;
- b. Pembayaran Tahap II sebesar Rp 493.400.000,- (empat ratus sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) yaitu 14 hari kerja setelah pembayaran Tahap I atau pada tanggal 03-06-2015;
- c. Pembayaran Tahap III sebesar Rp 2.186.800.000,- (dua milyar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) dibayar 5 (lima) bulan setelah pembayaran pertama atau pada tanggal 13-10-2015;
- d. Pembayaran Tahap IV sebesar Rp 1.093.400.000,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah), dibayar 8 (delapan) bulan setelah pembayaran tahap pertama atau pada tanggal 13-01-2016;
- e. Pembayaran Tahap V sebesar Rp Rp 1.093.400.000,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah), dibayar 11 (sebelas)bulan setelah pembayaran tahap pertama atau pada tanggal 13-04-2016;

Dan ternyata di dalam pelaksanaan perjanjian tersebut termohon kasasi diketahui telah menguasai objek yang disewakan dan melakukan kegiatan pembangunan villa dan lain-lainnya, akan tetapi Termohon Kasasi tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran tahap III kepada Penggugat sebesar Rp2.186.800.000,00 (dua miliar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) yang seharusnya dibayar pada tanggal 13 Oktober 2015,

Tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran tahap ke-3 dan pemohon kasasi telah berusaha meminta agar termohon kasasi segera melakukan pembayaran tahap ke-3 beserta dendanya. Dan berdasarkan pasal 3 akta Perjanjian Pengalihan Hak Sewa nomor 05 tanggal 13 Mei 2015 itu, ditentukan bahwa Tergugat diberi tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari untuk melakukan pembayaran tahap III tersebut terhitung sejak tanggal jatuh tempo yaitu tanggal 13 Oktober 2015 dengan dikenakan denda keterlambatan sebesar USD 500 (lima ratus dolar Amerika Serikat) perhari. Jumlah denda ini seluruhnya adalah USD 500 x 30 = USD 15000 (lima belas ribu dolar Amerika Serikat) wajib dibayar Tergugat kepada Penggugat. Bahwa Penggugat telah berusaha meminta agar Tergugat melakukan pembayaran tahap III berikut dendanya dengan berkirim surat kepada Tergugat sebanyak tiga kali yaitu pertama kali dengan surat tanggal 2

Desember 2015, kedua dengan surat tanggal 22 Desember 2015 dan yang ketiga dengan surat tanggal 31 Desember 2015, akan tetapi sampai sekarang Tergugat tidak melakukan pembayaran tahap III berikut dendanya tersebut di atas kepada Penggugat.

Bahwa dengan lewatnya akhir tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari tersebut di atas yaitu tanggal 12 November 2015, Tergugat tidak melakukan pembayaran berikut dendanya, maka sewa menyewa yang tercantum dalam Akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor: 05 tanggal 13 Mei 2015 tersebut batal dengan sendirinya terhitung sejak tanggal 13 November 2015 dan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat tetap menjadi milik Penggugat. Hal itu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor: 05 tanggal 13 Mei 2015 tersebut dan oleh karena Tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) tersebut di atas dan sewa menyewanya batal dengan sendirinya, maka Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya patut dihukum untuk membongkar segala bangunan yang didirikannya di tanah yang menjadi objek sewa menyewa

Kemudian di dalam eksepsinya, termohon kasasi berdalil bahwa gugatan dari pemohon kasasi yang pada intinya adalah

- a. Pemohon kasasi yang merupakan orang asing telah menyalahgunakan izin tinggalnya di Indonesia dimana pada saat perjanjian tersebut dibuat pemohon kasasi menggunakan Visa Kunjungan singkat atau (*Visa On Arrival*) selama 30 hari yang diperuntukan hanya untuk berlibur dan tugas sosial namun pada kenyataannya Pemohon Kasasi melakukan kegiatan bisnis dan menurut undang-undang keimigrasian tindakan tersebut adalah melawan hukum. Sehingga segala kegiatan bisnis yang dilakukan Penggugat selama di Indonesia/Bali adalah terlarang sesuai dengan izin tinggal yang dimilikinya yaitu *Visa On Arrival* (VOA) yang hanya sebatas berlibur atau kunjungan sosial selama 30 hari kunjungan dan dapat diperpanjang setelah habis masa kunjungan pertama
- b. Di dalam perkara ini adanya intervensi (turut campur) dari pihak ketiga yaitu pemilik tanah yang ikut campur dan tidak kooperatif di dalam perjanjian perjanjian yang telah dibuatnya yaitu perjanjian sewa menyewa dengan pihak Penggugat serta perjanjian pengalihan hak sewa yang dengan secara terang terangan bertindak tidak sesuai dengan fakta dari isi perjanjian tersebut dengan meminta kompensasi kepada Tergugat sebesar 30% persen yang mana dalam hal tersebut tidak pernah diatur di dalam perjanjian antara Penggugat dengan pemilik tanah ataupun dibahas di dalam perjanjian alih sewa antara Penggugat dengan Tergugat,
- c. Bahwa mengenai alasan Tergugat belum dapat memenuhi kewajiban untuk pembayaran tahap ke III sebesar Rp2.186.800.000,00 (dua miliar seratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) memang benar disebabkan oleh terkendalanya proses perizinan terhadap bangunan yang akan dibangun oleh Tergugat sehingga proses perencanaan Tergugat di dalam hal pembangunan tersebut menjadi terhambat dan Tergugat merasa kecewa dengan tidak adanya kerjasama yang baik dari pihak Penggugat maupun pemilik tanah untuk proses investasi tersebut yang membuat nilai investasi dari Tergugat menjadi tidak stabil (efek domino),

Dengan alasan tersebut lah termohon kasasi menangkis seluruh dalil Pemohon Kasasi dan menyatakan dirinya nya belum dapat memenuhi kewajiban untuk pembayaran tahap ke-3

Bahwa diketahui juga pemilik tanah yaitu NMS meminta 50% pembagian keuntungan kepada termohon kasasi padahal antara termohon kasasi dengan pemilik tanah tidak ada hubungan hukum secara langsung terhadap perjanjian pengalihan hak sewa atau over kontrak. pemilik tanah mengatakan bahwa ia meminta keuntungan tersebut dikarenakan pemilik tanah (NMS) kecewa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berjanji akan membangun villa seperti yang sudah dilakukan oleh ayahnya (orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan pada saat ia melakukan sewa-menyewa dengan pemohon kasasi sebelumnya pemilik tanah memberikan pemohon kasasi dengan nilai harga yang miring sedangkan pemohon kasasi yang kemudian melakukan pengalihan hak sewa tersebut memberikan harga yang sangat tinggi kepada termohon kasasi.

1. Putusan Pengadilan Negeri

Bahwa sebelumnya terhadap gugatan dalam perkara ini yang dilangsungkan di Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Pertimbangan serta Putusan Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps tanggal 29 Agustus 2016 yang pada intinya menyatakan gugatan penggugat Dikabulkan sebagian, bahwa termohon kasasi dahulu tergugat telah ingkar janji Atau wanprestasi berdasarkan bukti yang telah diajukan oleh para pihak yang dimana Tergugat terlambat memenuhi prestasi yaitu pembayaran tahap ketiga kepada penggugat dan menyatakan perjanjian sewa menyewa yang tercantum dalam akta perjanjian Pengalihan Hak Sewa Nomor 05 batal dengan sendirinya dan menghukum tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut kepada penggugat dalam keadaan kosong.

2. Putusan Pengadilan Tinggi

Atas putusan pengadilan tingkat pertama tersebut Pembanding dahulu tergugat mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Bali dan telah diputus dengan Putusan Nomor 175/Pdt/2016/PT.Dps tanggal 21 Februari 2017

Dalam Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi terhadap perkara pada tingkat banding menyatakan :

- a. Keberatan atau tangkisan Pembanding dalam eksepsinya menyebutkan terkendala mengenai izin untuk membangun Villa adalah tidak beralasan hukum ternyata izin yang diurus oleh Tergugat/Pembanding adalah pemberian HGB (Hak Guna Bangunan) bukan izin mendirikan bangunan (IMB) sebagaimana disebutkan dalam bukti P-1, Oleh karenanya sependapat dengan kontra memori banding, keberatan tersebut adalah tidak cukup beralasan karenanya patut ditolak;
- b. Hakim berpendapat bahwa menyebutkan bahwa Penggugat/Terbanding sebagai WNA (Warga Negara Australia) dengan Visa On Arrival telah menyalahgunakan visa tersebut dengan melakukan kegiatan bisnis yang sifatnya mencari keuntungan dan kehadiran Penggugat/Terbanding di Indonesia (khususnya Pulau Bali), terbukti hanyalah menyewa tanah untuk disewakan kembali kepada pihak lain dengan memperoleh keuntungan dan sama sekali tidak menunjukkan manfaat atau kontribusi terhadap Pembangunan Nasional, sehingga dapat disimpulkan yang bersangkutan tidak memenuhi kualifikasi sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, sebagai orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Dan permohonan banding tersebut Pengadilan Tinggi memberikan putusan sebagai berikut menerima permohonan banding yang diajukan oleh pembanding semula tergugat dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, dan menyatakan

gugatan Terbanding tidak dapat diterima dan juga menyatakan gugatan Pembanding tidak dapat diterima.

3. Putusan Mahkamah Agung

Atas Putusan Pengadilan Tinggi tersebut terbanding dahulu penggugat mengajukan upaya hukum kasasi pada tanggal 12 April 2017 yang intinya menyatakan bahwa Pemohon kasasi mendalilkan seluruh fakta-fakta hukum dan menguatkan dali-dalil hukumnya yang menyatakan pada intinya Bahwa Pengadilan Tinggi Bali telah salah menerapkan hukum dan memohon kepada pengadilan tingkat kasasi untuk menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Bali untuk dibatalkan. Dan Hakim yang memeriksa Peradilan tingkat kasasi menyampaikan pertimbangan Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 12 April 2017 dan jawaban memori kasasi yang diterima pada tanggal 2 Mei 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar ternyata *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut: yang pada intinya *pertama* bahwa gugatan penggugat adalah kurang pihak karena NMS sebagai pemilik tanah tidak ditarik sebagai pihak sehingga gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, *kedua* atas putusan *judex facti* atau Pengadilan Tinggi Bali dalam perkara adalah tepat ini tidak bertentangan dengan hukum sehingga permohonan kasasi tersebut harus ditolak.

B. Kewenangan Bertindak Orang Asing sebagai Pihak dalam Akta Perjanjian Mengulangsewakan Tanah Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017

Mengenai pembahasan permasalahan berkaitan dengan Kewenangan bertindak dari orang asing dalam pembuatan akta perjanjian secara notariil, perlu diperhatikan dari aspek keimigrasian. Hal yang berkaitan dengan ini adalah melihat izin tinggalnya. Hal ini menjadi krusial mengingat dalam aturan keimigrasian menyebutkan Setiap Orang Asing yang berada di Wilayah Indonesia wajib memiliki Izin Tinggal.²² Seperti dijelaskan dalam teori mengenai kewenangan bertindak, setiap subjek hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum adalah pengembalian hak dan kewajiban hukum. Untuk terbentuknya suatu hubungan hukum disyaratkan ada atau dilakukannya suatu tindakan hukum yang menghidupkan kewenangan tersebut.

Siapa yang dapat dan boleh bertindak dan mengikatkan diri adalah yang cakap bertindak dan mampu untuk melakukan suatu tindakan hukum (*handelingsbekwaan*) yang membawa akibat hukum.²³ Cakupan yang dimaksud kewenangan bertindak adalah termasuk mengenai syarat kecakapan sebagaimana yang dimaksud dalam syarat subyektif suatu perjanjian.²⁴ Yaitu termasuk kecakapan serta kewenangan, yang menentukan perjanjian tersebut telah memenuhi unsur

1. 1. _____

²² Indonesia. *Undang-Undang tentang Keimigrasian*, UU No. 6 Tahun 2011, LN No. 52 Tahun 2011, TLN No. 5216, Ps 48

²³ Herlien Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), Hlm 102

²⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*] Diterjemahkan oleh. Prof. R. Subekti SH, Psl 1320

subyektif dari suatu perjanjian. Penting bagi Notaris untuk memperhatikan hal ini karena berkaitan dengan akta yang dibuatnya menyangkut kehadiran Orang Asing sebagai pihak dalam perjanjian. Karena diketahui bahwa Orang asing sendiri memiliki kompetensi dan klasifikasi yang mensyaratkan orang asing dapat melakukan perbuatan hukum pembuatan perjanjian.

Menjawab permasalahan mengenai kewenangan bertindak orang asing di dalam kasus Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017, bahwa Orang asing yang termasuk dalam Perjanjian Mengulangsewakan antara SHB yang merupakan Warga Negara Australia yang pada saat pembuatan perjanjian tersebut diketahui datang ke Indonesia dengan *Visa On Arrival* (VOA). Bahwa VOA ini merupakan salah satu dokumen yang diberikan oleh Petugas keimigrasian dalam rangka visa kunjungan pada saat kedatangan. Dengan adanya *Visa on Arrival* yang merupakan salah satu jenis visa kunjungan, dimana pemberian visa tersebut akan menjadi dasar untuk pemberian izin tinggal. Dengan status keberadaannya di Indonesia dengan *Visa on Arrival* maka izin tinggal yang diberikan adalah izin Tinggal Kunjungan.²⁵

Diketahui bahwa SHB dalam kasus yang kedudukannya sebagai Orang Asing yang melakukan perbuatan hukum sewa menyewa, pertama kali melakukan sewa menyewa tanah dengan NMS dimana SHB sebagai Penyewa Tanah, akibat dari itu bahwa SHB sebagai Pemegang Hak Sewa atas Tanah tersebut. Kemudian kondisi yang kedua, SHB yang pada awalnya sebagai Penyewa memiliki hak untuk mengulangsewakan kepada pihak lain yaitu kepada PS, dalam kondisi ini berarti kedudukan SHB adalah sebagai Pihak yang menyewakan. Walaupun dalam kasus yang menjadi permasalahan adalah kedudukan SHB pada saat menjadi Pihak yang Menyewakan yaitu pada Perjanjian Mengulangsewakan, namun kedudukan SHB tetap menjadi Pemegang Hak Sewa atas tanah tersebut.

Dalam menjawab kewenangan Bertindak Orang Asing yang dalam hal ini adalah SHB, dengan meninjau aturan-aturan dalam UUPA dan Peraturan keimigrasian yang akan menjadi dasar Orang Asing tersebut dapat bertindak melakukan perbuatan Hukum adalah berwenang sesuai hukum yang ada di Indonesia, sebagai penerapan pelaksanaan Hukum Perdata Internasional yaitu Pasal 18 AB menyatakan bahwa bentuk formal suatu perbuatan hukum ditentukan oleh Undang-Undang dari negara dimana perbuatan hukum itu dilakukan (*asas territorial*). Kecakapan dan kewenangan bertindak bagi orang asing dalam Putusan ini tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia

Kemudian berkaitan kedudukan SHB yang diketahui sebagai Pemegang Hak Sewa atas tanah tersebut, maka menjawab penelitian ini peneliti mengacu pada ketentuan yang diatur dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang

1. 1. _____

²⁵ Indonesia, Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Prosedur Teknis Pemberian, Perpanjangan, Penolakan, Pembatalan Dan Berakhirnya Izin Tinggal Kunjungan, Izin Tinggal Terbatas, Dan Izin Tinggal Tetap Serta Pengecualian Dari Kewajiban Memiliki Izin Tinggal Psl 3 ayat (2) huruf d,

selanjutnya disebut UUPA. Didalam UUPA sendiri pada Pasal 45 menyebutkan subyek hukum yang dapat menjadi Pemegang Hak Sewa, dimana salah satunya yang akan dibahas untuk menjawab permasalahan ini adalah “Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia”. yang artinya UUPA menjelaskan bahwa Orang Asing yang dapat menjadi Pemegang Hak Sewa adalah Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Meskipun Pengaturan lebih lanjut mengenai Hak Sewa atas Tanah belum diatur secara spesifik, namun dalam Peraturan Perundang-undangan lain telah menyebutkan apa yang dimaksud dengan Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Yang dimaksud dengan Orang asing yang dianggap berkedudukan di Indonesia adalah orang bukan warga negara Indonesia atau orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional serta yang keberadaannya melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.²⁶ Walaupun pengertian tersebut diatas tidak ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Hak sewa melainkan hanya ditemukan dalam peraturan mengenai Hak Pakai atas tanah. Namun hal itu tidak menghilangkan makna tersebut, karena antara Hak Sewa dan Hak Pakai atas Tanah sama-sama mengatur mengenai subyek Hukum Orang Asing Yang berkedudukan di Indonesia. Dan disamping itu juga dalam UUPA menyebutkan bahwa hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri.²⁷ Dan secara Terminologi berkedudukan juga dimaknai sebagai tempat kediaman atau tempat tinggal. Disamping itu juga makna berkedudukan juga erat kaitannya dengan statusnya sebagai penduduk Indonesia. Karena penduduk Indonesia dimaknai sebagai Warga Negara Indonesia dan Orang Asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Jadi dapat disimpulkan adalah yang dapat dikategorikan sebagai Pemegang Hak Sewa adalah Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia sebagai Penduduk Indonesia.

Karena Setiap Orang Asing yang berada di Indonesia wajib memperoleh Izin Tinggal Keimigrasian sebagaimana diatur oleh peraturan Keimigrasian. Bahwa kemudian hal yang perlu diperhatikan mengenai Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia adalah berkaitan Izin tinggalnya selama keberadaannya di Indonesia dengan memperhatikan izin masuk (*admission*) maka akan memperoleh hak untuk tinggal di Indonesia untuk jangka waktu tertentu.. Untuk mengacu keterkaitan dengan Orang Asing yang dimaksud diatas dengan Izin Tinggalnya perlu dilihat dari maksud dan tujuan atau kegiatan yang akan dilakukan oleh Orang Asing tersebut selama berada di Indonesia. Izin Tinggal yang diatur dalam Peraturan Keimigrasian telah menyebutkan masing-masing berkaitan dengan maksud dan tujuan dari Orang Asing selama berada di Indonesia

Dan mengaitkan sebagaimana yang dimaksud dengan Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia sebagai pemegang Hak Sewa, dimana merupakan Orang Asing yang kehadirannya di

1. 1. _____

²⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

²⁷ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043, Penjelasan Psl 45

Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional serta yang keberadaannya melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Merujuk dengan pengertian Orang Asing diatas apabila dikaitkan dengan Izin Tinggalnya maka izin tinggal yang dimaksud adalah Izin Tinggal Terbatas dan Izin Tinggal Tetap karena melihat makna melakukan usaha, memberikan manfaat dan Investasi sebagaimana dimaksud Orang Asing sebagai pemegang Hak Sewa adalah Orang Asing yang keberadaannya di Indonesia melakukan kegiatan yang salah satunya melakukan kegiatan penanaman modal. Dalam Peraturan Keimigrasian²⁸ menyebutkan bahwa Izin Tinggal Terbatas dapat diberikan oleh Orang Asing dalam rangka penanaman modal. Hal serupa juga terdapat dalam Izin Tinggal Tetap dimana Izin Tinggal Tetap dapat diberikan kepada Orang Asing yang keberadaannya di Indonesia melakukan penanaman modal. Dengan demikian pengaturan secara limitatif mengatur bahwa Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dapat menjadi Pemegang Hak Sewa didasari oleh kedudukannya di Indonesia dengan melihat Izin Tinggalnya berupa Izin Tinggal Terbatas atau Izin Tinggal Tetap.

Apabila dikaitkan dengan kasus didalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017, bahwa Orang asing yang termasuk dalam Perjanjian Mengulangsewakan yang dilakukan SHB yang merupakan Warga Negara Australia, dimana dalam hal ini ia melakukan kegiatan menyewakan tanah sebagai usahanya mencari keuntungan. Maka melihat analisis diatas, peneliti berpendapat bahwa SHB yang merupakan Warga Negara Australia tidak memenuhi kompetensi atau kewenangannya sebagaimana orang asing yang dimaksud dalam UUPA sebagai Pemegang Hak Sewa. Mengingat kehadirannya SHB sebagai Orang Asing di Indonesia hanya didasari dengan *Visa on Arrival* yang merupakan salah satu jenis visa kunjungan. Dengan status keberadaannya di Indonesia dengan *Visa on Arrival* maka izin tinggal yang diberikan adalah izin Tinggal Kunjungan.

Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan UUPA dan Peraturan Keimigrasian yang menyebutkan bahwa yang dapat sebagai Pemegang Hak Sewa adalah Orang Asing berdasarkan Izin Tinggal Terbatas atau Izin Tinggal Tetap. Dengan demikian terjadi kekeliruan mengenai kewenangannya bertindak SHB sebagai Orang Asing dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian sebagai pihak didalamnya. Dimana kekeliruan tersebut membuat syarat subyektif dari suatu perjanjiannya mengenai Kecakapan dan kewenangan bertindak menjadi tidak sah dihadapan hukum atau terhadap perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Maka dapat disimpulkan bahwa Ketidakwenangan SHB sebagai Pihak dalam Perjanjian Mengulangsewakan tersebut yang dimana SHB merupakan Pemegang Hak Sewa, dilihat dari 2 aspek yaitu :

1. Kehadiran SHB sebagai Pihak dalam Perjanjian yang merupakan Pemegang Hak Sewa dengan izin tinggalnya menggunakan *Visa On Arrival* yang artinya izin tinggal kunjungan adalah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku,

1. 1. _____

²⁸ Undang-Undang No. 6 Tahun 2011 jo. Peraturan Pemerintah Nomor. 26 Tahun 2016 jo. Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2018

2. Bahwa disamping itu juga kehadiran SHB di Indonesia (khususnya Pulau Bali), terbukti hanyalah menyewa tanah untuk disewakan kembali kepada pihak lain (PS) dengan memperoleh keuntungan dan sama sekali tidak menunjukkan manfaat atau kontribusi terhadap Pembangunan Nasional, sehingga dapat disimpulkan yang bersangkutan tidak memenuhi kualifikasi sebagaimana disyaratkan dalam sebagai orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Melihat didalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Kasasi yang menyatakan untuk menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi dimana Hakim tingkat Banding menyatakan bahwa SHB tidak memenuhi kualifikasi sebagai orang asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia adalah tepat. Namun yang menjadi poin kritis Peneliti adalah didalam Pertimbangan Majelis Hakim kurang memberikan pertimbangan hukum yang didasari oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan mengaitkan terhadap fakta hukum yang ada. Seharusnya Majelis Hakim juga memberikan Pertimbangan yang menyeluruh dan komprehensif berkaitan dengan kedudukannya sebagai pihak didalam perjanjian mengulangsewakan tersebut dengan didasari oleh peraturan keimigrasian berkaitan dengan izin tinggalnya.

III. PENUTUP

A. Simpulan

Keberadaan Orang Asing di Indonesia dalam melakukan rangkaian kegiatannya penting diperhatikan mengenai Izin Tinggalnya. Hal ini juga berkaitan dengan tindakan khusus Orang Asing di Indoensia khususnya dalam melakukan perbuatan Hukum didalam suatu perjanjian, terutama perjanjian yang dibuat secara Notariil. Peranan Notaris sangat penting dan krusial mengenai kewenangannya dalam membuat akta, dimana para pihak yang membuat perjanjian tersebut adalah Orang Asing. Hal ini akan mempengaruhi kewenangan bertindak dari orang asing tersebut sebagai suatu syarat sahnya perjanjian. Karena diketahui bahwa Orang asing sendiri memiliki kompetensi dan klasifikasi yang mensyaratkan orang asing dapat melakukan perbuatan hukum pembuatan perjanjian.

Kehadiran SHB sebagai Pihak dalam Perjanjian yang notabene sebagai Pemegang Hak Sewa dengan izin tinggalnya menggunakan *Visa On Arrival* yang artinya izin tinggal kunjungan adalah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. sehingga dapat disimpulkan yang bersangkutan tidak memenuhi kualifikasi sebagaimana disyaratkan dalam sebagai orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

B. Saran

1. Peneliti memberikan saran bagi Pembuat aturan dan kebijakan terhadap ketentuan hukum untuk mengatur secara terang dan jelas mengenai tindakan hukum bagi orang asing yang berada di Indonesia terutama dalam hubungan keperdataan termasuk membuat perjanjian secara notariil baik dalam Hukum Perdata Internasional maupun Peraturan Keimigrasian, serta pengaturan lebih lanjut dalam Peraturan Perundang-undangan mengenai Hak Sewa atas Tanah. Hal tersebut

menjadi penting karena akan berkaitan dengan kewenangan notaris dalam membuat akta dengan melihat kewenangan bertindak orang asing tersebut, untuk menghindari adanya penafsiran yang berbeda mengenai Kewenangan Bertindak bagi orang asing dalam pembuatan akta perjanjian secara notariil.

2. Dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum seharusnya Notaris lebih teliti untuk memperhatikan Kewenangan Berindak seseorang terlebih lagi Orang Asing dalam membuat Perjanjian Mengulangsewakan Tanah. Karena Penting bagi Notaris dalam bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya hal ini disebabkan akta autentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta agar tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak dalam akta Notaris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*

_____. *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No.3 Tahun 2014, TLN No.5491

_____. *Undang-Undang tentang Keimigrasian*. UU No. 6 Tahun 2011. LN No. 52 Tahun 2011, TLN No. 5216

_____. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Indonesia. Pemerintah Nomor 31 Tahun 2013 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian*. PP No. 26 Tahun 2016 LN No. 123 Tahun 2016, TLN No. 5894

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 58 Tahun 1996, TLN No. 3643

_____. *Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*. PP No. 103 Tahun 2015. LN No. 325 Tahun 2015, TLN No. 5793

_____. *Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Prosedur Teknis Pemberian, Perpanjangan, Penolakan, Pembatalan Dan Berakhirnya Izin Tinggal Kunjungan, Izin Tinggal Terbatas, Dan Izin Tinggal Tetap Serta Pengecualian Dari Kewajiban Memiliki Izin Tinggal*. BN No. 1091 Tahun 2018

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]

B. Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 39/Pdt.G/2016/PN.Dps

Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 175/ Pdt/2016/PT.Dps

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2099 K/Pdt/2017

C. Buku

Andasasmita, Komar. *Notaris II Contoh Akta Autentik Dan Penjelasannya*, Cetakan 2, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990.

Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*. Yogyakarta, UII Press, 2009

Boediono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.

Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1991.

Kansil dan Cristine S.T . Kansil. *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum, Cet ke 3*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014.

Projodikoro, Wiryono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, 1991.

Subekti, *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya.s,a

_____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 1994.

Suherman, Ade Maman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*, Cet. 1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2010

Sutadi, Adrian. *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2009.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve, 2000.