



KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEHUBUNGAN DENGAN PERALIHAN DARI OBJEK SEWA GUNA USAHA MENJADI SEWA BELI

Yuli Rusdiana¹, Maryano², Ahmad Yani³

¹Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: ichazikry@gmail.com¹

Article History:

Received: 30-07-2023

Revised: 13-08-2023

Accepted: 19-08-2023

Keywords:

Legal Certainty,
Acquisition Of Land
Rights, Lease, Lease
Purchase

Abstract: *Land is a basic human need that is used for various activities. Article 28h paragraph (1) of the 1945 Constitution recognizes the right of everyone to live in prosperity and live in a good environment. Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution affirms the right of the Indonesian nation to natural resources. The agreement is legally binding on all parties and provides certainty for the resolution of disputes. There are different types of agreements, including lease and purchase. A lease agreement involves an option right for a tenant to purchase goods or extend a lease. There are problems related to the transition of leasing objects into leases that come to litigation. The formulation used in this study is how the process of leasing turned into lease purchase in terms of applicable laws and regulations? And what about legal certainty on the acquisition of land and building rights that change from lease to lease? The theory used in this study is the theory of legal certainty according to Jan Michael Otto. The method used in this study with the type of normative juridical research in the form of legal material literature or secondary data with sources of primary, secondary and tertiary legal materials. The research approach that used the approach of legislation, conceptual, analytical and case and collection techniques of legal material is done by identifying and inventorying the rules of positive law, literature books, journals and other sources of legal materials. For legal material analysis techniques carried out with the interpretation of grammatical and systematic laws. The results showed that the context of the transition from leasing to lease purchase, it can be seen that this process involves various parties with agreements that regulate their rights and obligations. Legal certainty in the transition from leasing to lease purchase is a principle that provides clarity and certainty for all parties involved in this*

transaction. This transition involves a change in the legal status of the right of lease to the right of ownership, which has a significant legal impact. Therefore, the consent and agreement of all parties involved is very important. Special legal regulations are needed regarding the transition from leasing to lease purchase. This regulation should set out in detail the processes, requirements, rights and obligations involved in this transition, so that all parties have clear guidelines.

© 2023 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok setiap manusia, karena manusia biasanya membutuhkan tanah untuk kegiatannya, dan tanah tumbuh melalui pemanfaatan sumber daya alam di permukaan bumi. Kehidupan ada di sebagian besar tanah, yang menjadikan tanah sebagai bagian penting dari kepentingan manusia, maka tanah juga diperlukan untuk pembangunan rumah sebagai tempat tinggal. Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) Undang- Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), mengatur bahwa semua orang berhak hidup sejahtera dan tinggal di wilayah yang baik dan sehat.

Kehidupan yang sejahtera bagi bangsa Indonesia dapat menguasai hak yang diberikan oleh negara berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, demi mewujudkan kesejahteraan tersebut maka dalam Pasal 2 UUPA tercantum kewenangan-kewenangan hak menguasai dari negara, ketentuan itu di bahas dalam Pasal 4 UUPA mengatur bahwa orang atau badan hukum memiliki macam-macam hak untuk menguasai. Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan tentang hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna bangunan, hak sewa, dan hak lainnya.

Perjanjian tersebut mengikat secara hukum semua pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Perjanjian tersebut memberikan kepastian penyelesaian perselisihan, dan perjanjian tersebut ditunjuk untuk memperjelas hubungan hukum. Kesepakatan adalah sumber partisipasi yang paling penting. Dalam banyak kasus, kesepakatan berasal dari perjanjian, tetapi ada juga kesepakatan yang berasal dari hukum. Sumber perikatan dapat ditemukan dari ketentuan Pasal 1233 KUHPer yang menjelaskan bahwa setiap perikatan berasal adalah karena kesepakatan atau hukum. Berkembangnya ekonomi suatu negara merupakan perkembangan dari berbagai jenis perjanjian yang banyak digunakan dalam prakteknya, yang disebut perjanjian sewa beli. Penafsiran sewa beli diatur dalam Pasal 1 huruf a Kepmen Perdagangan dan Koperasi Nomor 34/KP/11/80 tentang Perizinan Sewa Beli dijelaskan bahwa sewa beli mengacu pada penjualan barang, yaitu penjual menggunakan aturan untuk menjual barang, dan memperhatikan pelunasan pembayaran yang telah disepakati bersama. Pelunasan pembayaran tunduk pada syarat dan ketentuan, yaitu setelah pembeli membayar biaya secara penuh, kepemilikan barang baru dialihkan dari penjual ke pembeli. Salah satu tujuan sewa beli tanah karena tanah sangat diperlukan, sangat penting perannya dalam kehidupan manusia dan sumber mata pencaharian bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Perjanjian sewa beli ini menjelaskan pengaturan khusus dari koop enverkoop

afbetaling, selama pelunasan barang-barang tersebut belum dibayarkan, kepemilikan akan tetap menjadi milik penjual selama jangka waktu yang ditentukan. Nyatanya, tidak mudah untuk memutuskan aturan mana yang akan diterapkan dalam perjanjian campuran (seperti sewa beli). Namun nyatanya sudah banyak digunakan dalam kegiatan komersial seperti, sewa beli mobil, sewa beli rumah, sewa beli tanah, dan lain-lain.

Sewa beli biasanya dilakukan melalui perjanjian tertulis, tidak tertulis dan perjanjian baku, namun isi perjanjian dapat dinegosiasikan dan kemudian dituangkan dalam perjanjian tertulis. Buku III KUHPer menganut asas kebebasan berkontrak sehingga para pihak dapat leluasa menentukan jenis perjanjian, orang yang harus membuat kontrak, objek kontrak dan menentukan format kontrak selama tidak bertentangan dengan hukum, kepentingan umum, atau moralitas. Karena perjanjian tersebut masih sangat baru di Indonesia, banyak masalah yang juga muncul, sehingga banyak orang yang tidak memahami penerapan perjanjian bahkan penetapan risiko, yang tentunya menyebabkan ketidakseimbangan antara para pihak, terutama para debitur.

Dalam Pasal 1 KMK No. 1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing) mendefinisikan sewa guna usaha (leasing) sebagai kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (finance lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk digunakan oleh lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

Yang dimaksud dengan barang modal adalah bab ii setiap aktiva tetap berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari satu tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan, atau memperlancar produksi dan distribusi barang atau jasa oleh lessee. Selanjutnya yang dimaksud dengan lessee adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari lessor, sedangkan lessor adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa-guna-usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa-guna-usaha. Adapun yang dimaksud dengan dengan opsi adalah hak lessee untuk membeli barang modal yang disewa-guna-usaha atau memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa guna usaha.

Peraturan pelaksanaan atas Pajak Penghasilan terkait dengan kegiatan sewa guna usaha diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tanggal 27 November 1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing) (selanjutnya disebut KMK No. 1169/KMK.01/1991). Aspek perpajakan atas kegiatan sewa guna usaha tergantung pada penggolongan sewa guna usaha apakah kegiatan sewa guna usaha tersebut termasuk dalam kegiatan sewa guna usaha dengan hak opsi atau kegiatan sewa guna usaha tanpa hak opsi. Oleh karena itu, kriteria penggolongan sewa guna usaha dalam hal ini menjadi sangat penting. Kegiatan sewa guna usaha baik untuk kegiatan sewa guna usaha dengan hak opsi maupun kegiatan sewa guna usaha tanpa hak opsi mempunyai aspek perpajakan yang berbeda baik bagi lessor maupun lessee. Berikut ini adalah uraian perlakuan perpajakan atas kegiatan sewa guna usaha baik untuk kegiatan sewa guna usaha dengan hak opsi maupun kegiatan sewa guna usaha tanpa hak opsi tersebut.

Dalam leasing ada hak opsi bagi penyewa guna usaha untuk membeli barang tersebut atau tetap menyewanya saja. Ini berarti penyewa guna usaha menjadi pemilik dari barang tersebut apabila ia melaksanakan hak opsinya. Sedangkan dalam sewa beli, jika pembeli telah selesai membayar lunas harga yang telah disepakati, maka hak milik barang berpindah kepada pembeli. Sewa beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi oleh karena buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut system terbuka, maka para pihak boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian perjanjian sewa beli sebagai suatu perjanjian Innominaat juga tunduk kepada ketentuan umum tentang perjanjian. Hal tersebut merupakan jenis perjanjian baru dalam praktek di Indonesia sehingga bentuk perjanjian ini telah menjadi pranata hukum yang berlaku dan diakui oleh masyarakat serta telah menjadi yurisprudensi meskipun belum diatur dengan undang-undang. Perjanjian sewa beli berkembang sebagai perjanjian yang berdasarkan kebiasaan dan kebutuhan bisnis. Perjanjian sewa beli merupakan suatu perjanjian timbal balik dan merupakan perjanjian innominaat. Penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dapat dikatakan baru, karena muncul dengan mengikuti perkembangan jaman. Namun dalam penerapan perjanjian sewa beli kadang masih kurang dipahami secara jelas. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam penentuan akibat hukum yang terjadi oleh karena suatu perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak tentunya perlu penjelasan secara lebih rinci oleh karena mengingat bahwa perjanjian beli merupakan kontrak Innominaat, yang pengaturannya tidak tercantum dalam peraturan perundang-undangan secara khusus, sehingga penerapan akibat hukumnya pula kurang jelas. Dalam praktik memang tidak mudah untuk menentukan hukum mana yang berlaku dalam perjanjian campuran seperti sewa beli. Namun kenyataannya perjanjian beli sewa banyak diterapkan dalam kegiatan bisnis misalnya sewa beli kendaraan bermotor, sewa beli rumah, sewa beli tanah dan lain-lain. Pelaksanaannya biasanya dilakukan dengan perjanjian tertulis tapi juga ada yang dilakukan tidak tertulis, semua tergantung para pihak yang membuatnya, adapula yang dilakukan dengan perjanjian baku, namun adapula isi perjanjiannya dilakukan secara negosiasi kemudian dituangkan dalam perjanjian tertulis.

Terdapat beberapa permasalahan mengenai proses peralihan objek sewa guna usaha menjadi sewa beli yang tidak sesuai sebagaimana mestinya dan permasalahan tersebut sudah sampai menempuh jalur litigasi. Hal tersebut sebagaimana yang terjadi dalam beberapa contoh kasus praktek peralihan objek sewa guna usaha menjadi sewa beli:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 774 K/PDT/2009:

Terdapat peralihan dari sewa guna usaha menjadi perjanjian sewa beli yang melibatkan Penggugat (Nyonya Yuniar Mulyati) dan Tergugat (Nyonya Latifah Rachman) terkait sebuah tanah dan bangunan di Jl. Penerangan No. 35, Jakarta Barat. Awalnya, Penggugat melakukan sewa menyewa dengan pihak Departemen Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Cipta Karya, dan Direktorat Bina Teknik. Tanah dan bangunan tersebut sebelumnya berstatus sebagai objek sewa guna usaha. Menurut perjanjian tersebut, Penggugat diberi waktu 60 bulan untuk melunasi uang sewa beli tersebut. Namun, pada tanggal 23 Oktober 2002, Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah Direktorat Jenderal Perumahan dan Pemukiman mengeluarkan

surat tanda bukti penyerahan hak milik rumah dan pelepasan hak atas tanah kepada Tergugat, Nyonya Latifah Rachman.

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1138 K/Pdt/2009:

Kasus peralihan hak dari sewa guna usaha menjadi sewa beli dalam konteks pembelian sebuah ruko yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, yang digunakan sebagai usaha Toko Buku "TB Tumbur Agung". Tergugat mengirimkan surat kepada Penggugat yang menjelaskan mengenai Addendum MoU dan perubahan Surat Jual Beli Angsuran menjadi Surat Perjanjian Sewa Beli. Dalam kasus ini, terjadi perubahan dari pembelian dengan angsuran menjadi perjanjian sewa beli, yang mana ini merupakan peralihan dari Sewa Guna Usaha (SGU) menjadi Sewa Beli. Penggugat mengajukan tuntutan terhadap Para Tergugat atas dugaan pelanggaran perjanjian dan merugikan Penggugat.

3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 155/G/2015/PTUN-JKT:

Imelda Diena Fitri selaku Penggugat adalah ahli waris alm. Drs. H. A. A. Malik dan mengklaim kepemilikan sah atas tanah dan bangunan berdasarkan perjanjian sewa beli dan akta notaris. Dalam kasus ini, proses peralihan dari sewa guna usaha menjadi sewa beli melibatkan serangkaian pengalihan hak dan kewajiban antara berbagai pihak serta klaim kepemilikan yang didasarkan pada perjanjian sewa beli dan akta notaris.

Uraian beberapa kasus tersebut di atas menunjukkan bahwa proses dalam peralihan objek sewa guna usaha menjadi sewa beli masih banyak yang tidak sesuai dan para pihak tidak memperhatikan perjanjian yang telah ada sebelumnya, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Sebelumnya telah ada penelitian yang relevan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Washington, dengan judul "Kajian Aspek Legal Pengenaan PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan BPHTB Terhadap Transaksi Leasing Tanah dan Bangunan. Rumusan masalahnya adalah bagaimana pengenaan PPH Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dan BPHTB bagipara pihak dalam transaksi leasing tanah dan bangunan jika dikaitkan dengan kewajiban pembayaran pajak? dan bagaimana peranan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan pajak PPH dan BPHTB dalam transaksi leasing tanah dan bangunan?
2. Penelitian yang dilakukan oleh Jousfiel Sadpro Pansariang, dengan judul "Proses dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Atas Tanah di Indonesia". Rumusan masalahnya adalah bagaimana proses dan syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia? Dan bagaimana tujuan dari pendaftaran tanah dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah?
Penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh mengenai proses yang seharusnya dilakukan oleh para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut yang didasari oleh kepastian hukum.

LANDASAN TEORI

Teori Peralihan Hak Atas Tanah, Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Teori Pendaftaran Tanah, Pengertian pendaftaran tanah disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu “Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang memberikannya.”

METODE PENELITIAN

Menurut (Aslichati, 2008), Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang diperoleh dengan cara atau metode ilmiah. Metode ilmiah yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan dengan prosedur atau langkah-langkah baku, yang disebut penelitian ilmiah. Mengingat pentingnya penelitian yang mana digunakan sebagai jalan atau proses untuk melakukan suatu penyelidikan terhadap suatu fenomena atau peristiwa hukum tertentu (Sugiono, 2009) Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum; kesesuaian norma hukum dengan prinsip hukum; dan kesesuaian tindakan dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2010).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis **Proses Sewa Guna Usaha Berubah Menjadi Sewa Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku dan Proses Sewa Guna Usaha Berubah Menjadi Sewa Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku.**

Keterlibatan para pihak dalam sewa guna usaha menjadi hal penting yang berkaitan dengan sewa guna usaha. Terdapat pihak pertama sebagai pemilik asset atau properti yang menyewakan asetnya kepada pihak kedua. Kemudian pihak kedua adalah penyewa yang akan menggunakan asset tersebut untuk menjalankan usaha atau kegiatan produktif. Asset yang disewakan oleh pihak pertama tentunya bisa beragam, termasuk bangunan komersial, tanah, mesin, peralatan, dan fasilitas lainnya yang dibutuhkan untuk menjalankan usaha.

Jangka waktu dalam perjanjian sewa guna usaha biasanya memiliki jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Bisa beberapa tahun bahkan hingga puluhan tahun, tergantung pada jenis usaha dan asset yang disewakan. Selama masa sewa berlangsung penyewa bertanggung jawab untuk memelihara, merawat, dan melakukan

perbaikan atas asset yang disewanya. Hal ini seringkali termasuk biaya pemeliharaan rutin dan perbaikan akibat kerusakan yang timbul selama masa sewa.

Pada beberapa sewa guna usaha terdapat opsi pembelian atau juga bisa disebut dengan sewa guna usaha dengan hak opsi atau sewa guna usaha tanpa hak opsi. Berikut sewa guna usaha dengan hak opsi:

1. Jangka waktu perjanjian yang relatif lebih lama;
2. Besarnya harga sewa dengan hak opsi harus dapat menutup harga barang modal dan keuntungan yang diharapkan oleh *lessor*;
3. Diberi hak opsi untuk *lessee* yang berkeinginan untuk membeli barang modal yang telah disewakan diakhir perjanjian sewa guna usaha;
4. Sewa guna usaha dengan hak opsi dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan;
5. Harga sewa perbulan yang dibayarkan oleh *lessee* dapat ditentukan dengan jumlah yang sama atau berbeda tergantung pada suku bunga pinjaman;
6. Biasanya *lessee* akan menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak, dan asuransi barang modal;
7. Kontrak perjanjian sewa guna usaha tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

Berbeda halnya dengan sewa guna usaha dengan hak opsi, dalam sewa guna usaha tanpa hak opsi jumlah seluruh pembayaran berkala tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal tersebut berikut dengan bunganya. Perbedaan ini disebabkan perusahaan *leasing* mengharapkan keuntungan justru dari penjualan barang modal yang di *lease* kan atau melalui beberapa kontrak *leasing* lainnya. Dalam pelaksanaannya membutuhkan suatu keahlian khusus terutama untuk pemeliharannya dan pemasaran kembali barang modal yang di *lease* kan tersebut. Sewa guna usaha tanpa hak opsi, objek *leasing* diakhir masa kontrak merupakan hak milik *lessor* untuk kemudian dilakukan pemasaran kembali barang modal tersebut. *Lessor* dalam sewa guna usaha tanpa hak opsi bertanggung jawab atas segala biaya pelaksanaan *lease* antara lain biaya asuransi, pembayaran pajak dan pemeliharaan barang modal. Kemudian di dalam sewa guna usaha tanpa hak opsi tidak menggambarkan keseluruhan biaya perolehan barang. Hal ini disebabkan *lessor* mengharapkan keuntungan dari kontrak *leasing* berikutnya.

Pada perjanjian sewa guna usaha juga mencantumkan ketentuan terkait pemutusan kontrak, baik oleh penyewa maupun oleh pemilik asset. Prosedur dan konsekuensi dari pemutusan kontrak akan dijelaskan di dalam perjanjian. Sewa Guna Usaha dapat memberikan fleksibilitas bagi penyewa untuk menggunakan aset tanpa harus berinvestasi besar dalam kepemilikan properti. Namun, pemilik aset tetap memiliki hak pengawasan dan kontrol terhadap aset yang disewakan. Keduanya dapat mengambil manfaat dari perjanjian ini, dengan penyewa dapat menjalankan bisnis tanpa kepemilikan properti, sementara pemilik aset dapat memperoleh pendapatan reguler dari imbalan sewa.

Tidak jarang terjadi sewa guna usaha beralih menjadi sewa beli, namun ada beberapa proses perubahan dari Sewa Guna Usaha menjadi Sewa Beli memiliki beberapa tahap yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Proses ini melibatkan perubahan status kepemilikan dari penyewa menjadi pemilik aset setelah melewati periode sewa tertentu.

- 1) Persyaratan awal: Proses perubahan dari Sewa Guna Usaha menjadi Sewa Beli dimulai dengan adanya persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh penyewa. Persyaratan ini dapat beragam tergantung pada jenis aset yang disewa dan peraturan yang berlaku. Biasanya, persyaratan ini meliputi masa sewa minimal yang harus dicapai, pembayaran sewa tepat waktu, dan kriteria lainnya yang harus dipenuhi.
- 2) Penyusunan Perjanjian: Pada tahap awal, perjanjian Sewa Guna Usaha harus mengatur secara jelas dan tegas mengenai opsi perubahan status dari penyewa menjadi pemilik (Sewa Beli). Hal ini meliputi ketentuan-ketentuan terkait kapan dan bagaimana perubahan ini dapat dilakukan, termasuk hak dan kewajiban kedua belah pihak.
- 3) Persetujuan Pihak: Pihak pemilik aset (pemberi sewa) dan penyewa (penerima sewa) harus setuju dan menyetujui rencana perubahan status ini. Persetujuan ini biasanya tertuang dalam bentuk kesepakatan tertulis, yang disebut dengan Addendum atau Amandemen terhadap perjanjian Sewa Guna Usaha yang sudah ada.
- 4) Evaluasi Kepatuhan: Sebelum perubahan status terjadi, pihak pemilik aset akan melakukan evaluasi terhadap ketaatan penyewa terhadap perjanjian Sewa Guna Usaha. Jika penyewa telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dan terbukti sebagai penyewa yang baik, maka proses perubahan status bisa dilanjutkan.
- 5) Penetapan Harga Beli: Dalam perubahan dari Sewa Guna Usaha menjadi Sewa Beli, biasanya akan ditetapkan harga pembelian aset tersebut. Harga ini bisa mengambil berbagai bentuk, termasuk harga wajar pasar atau harga yang telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian.
- 6) Perubahan Status: Setelah penyewa memenuhi persyaratan dan harga beli telah disepakati, perubahan status dari penyewa menjadi pemilik aset dilakukan secara resmi. Ini melibatkan proses administratif yang mencakup pembuatan surat perubahan status atau kepemilikan.
- 7) Pelunasan dan Pembayaran: Setelah status berubah menjadi pemilik, penyewa akan membayar harga beli yang telah ditetapkan dalam bentuk angsuran atau pembayaran penuh. Hal ini bisa dilakukan dalam periode tertentu sesuai dengan kesepakatan.
- 8) Pindahan Hak Kepemilikan: Setelah seluruh pembayaran dilakukan, hak kepemilikan resmi atas aset tersebut akan dialihkan dari pemberi sewa (pemilik awal) kepada penyewa yang kini telah menjadi pemilik.
- 9) Pelaporan dan Pendaftaran: Proses perubahan status ini biasanya juga melibatkan pelaporan dan pendaftaran ke lembaga yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk tanah.

Berdasarkan kasus yang telah penulis paparkan di bab sebelumnya, terdapat kasus peralihan sewa guna usaha menjadi sewa beli yang terlihat dalam konteks pengalihan hak

atas tanah dan bangunan antara berbagai pihak. Imelda Diena Fitri selaku Penggugat adalah ahli waris alm. Drs. H. A. A. Malik dan mengklaim kepemilikan sah atas tanah dan bangunan berdasarkan perjanjian sewa beli dan akta notaris. Dalam kasus ini, proses peralihan dari sewa guna usaha menjadi sewa beli melibatkan serangkaian pengalihan hak dan kewajiban antara berbagai pihak serta klaim kepemilikan yang didasarkan pada perjanjian sewa beli dan akta notaris.

Persetujuan para pihak pun sangat penting karena kedua belah pihak harus menyetujui rencana perubahan sewa guna usaha menjadi sewa beli. Para pihak juga harus menjalankan apa yang sudah disepakati di awal agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan di kemudian hari. Apabila semua proses sudah dijalankan, maka kedua pihak harus melakukan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional.

Kepastian Hukum Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Berubah dari Sewa Guna Usaha Menjadi Sewa Beli.

Sewa beli adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi oleh karena buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut system terbuka, maka para pihak boleh membuat perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian perjanjian sewa beli sebagai suatu perjanjian *Innominaat* juga tunduk kepada ketentuan umum tentang perjanjian. Sewa beli merupakan jenis perjanjian baru dalam praktek di Indonesia sehingga bentuk perjanjian ini telah menjadi pranata hukum yang berlaku dan diakui oleh masyarakat serta telah menjadi yurisprudensi meskipun belum diatur dengan undang-undang. Perjanjian sewa beli berkembang sebagai perjanjian yang berdasarkan kebiasaan dan kebutuhan bisnis.

Perjanjian sewa beli merupakan suatu perjanjian timbal balik dan merupakan perjanjian *innominaat*. Penerapan perjanjian sewa beli di Indonesia dapat dikatakan baru, karena muncul dengan mengikuti perkembangan jaman. Namun dalam penerapan perjanjian sewa beli kadang masih kurang dipahami secara jelas. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam penentuan akibat hukum yang terjadi oleh karena suatu perbuatan melawan hukum ataupun wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak tentunya perlu penjelasan secara lebih rinci oleh karena mengingat bahwa perjanjian beli merupakan kontrak *Innominaat*, yang pengaturannya tidak tercantum dalam peraturan perundang-undangan secara khusus, sehingga penerapan akibat hukumnya pula kurang jelas.¹

Dalam praktik memang tidak mudah untuk menentukan hukum mana yang berlaku dalam perjanjian campuran seperti sewa beli. Namun kenyataannya perjanjian beli sewa banyak diterapkan dalam kegiatan bisnis misalnya sewa beli kendaraan bermotor, sewa beli rumah, sewa beli tanah dan lain-lain. Dalam pelaksanaannya biasanya dilakukan dengan perjanjian tertulis tapi juga ada yang dilakukan tidak tertulis, semua tergantung para pihak yang membuatnya, adapula yang dilakukan dengan perjanjian baku, namun adapula isi perjanjiannya dilakukan secara negosiasi kemudian dituangkan dalam perjanjian tertulis. Oleh karena itu dengan adanya buku III KUHPPerdata yang menganut asas kebebasan berkontrak/sistem terbuka, maka para pihak bebas menentukan jenis perjanjian, dengan siapa dia harus mengadakan kontrak, objek kontrak, serta menentukan

¹ Jeinal Bawarodi, *Op.Cit*, hlm. 11

format kontrak, asalkan semuanya tidak bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum, kesusilaan/moral dan kepatutan. Dari kenyataan tersebut pasti akan banyak masalah yang muncul oleh karena perjanjian tersebut masih cukup muda dan berlakunya baru di Indonesia, sehingga banyak masyarakat yang belum mengerti dan memahami penerapan perjanjian tersebut, bahkan penetapan risikonya, sehingga pasti akan muncul ketidak seimbangan antara para pihak khususnya bagi debitur.

Kepastian hukum terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berubah dari sewa guna usaha menjadi sewa beli adalah suatu prinsip hukum yang memberikan kejelasan dan kepastian bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Ini penting karena transisi seperti ini melibatkan perubahan status hukum dari hak sewa menjadi hak kepemilikan yang memiliki dampak hukum yang signifikan. Berikut adalah uraian lebih lanjut mengenai prinsip kepastian hukum dalam konteks peralihan dari sewa guna usaha menjadi sewa beli:

- 1) Surat perjanjian dan akta notaris; Dalam transisi dari sewa guna usaha menjadi sewa beli, langkah awal yang penting adalah adanya surat perjanjian yang mengatur peralihan tersebut dengan jelas dan rinci. Surat perjanjian ini harus mendeskripsikan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat.
Dalam beberapa kasus, disarankan untuk menjalankan proses melalui akta notaris untuk memberikan legitimasi hukum yang lebih kuat dan menghindari keraguan atau konflik di masa depan.
- 2) Persetujuan Para Pihak: Kepastian hukum tercapai ketika semua pihak yang terlibat sepakat dan memahami implikasi dari perubahan status hukum ini. Persetujuan harus bersifat sukarela dan berdasarkan pengetahuan penuh mengenai hak-hak dan kewajiban yang terkait dengan peralihan tersebut.
- 3) Pendaftaran Resmi: Peralihan hak dari sewa guna usaha menjadi sewa beli umumnya melibatkan pendaftaran resmi pada lembaga pemerintah yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Indonesia. Pendaftaran ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas perubahan status kepemilikan.
- 4) Bukti Dokumen yang Valid: Kepastian hukum membutuhkan adanya bukti dokumen yang valid, seperti akta notaris atau surat perjanjian yang telah disahkan oleh pihak berwenang. Dokumen ini akan menjadi dasar hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak.
- 5) Transparansi Informasi: Semua informasi yang relevan mengenai perubahan status harus diberikan kepada semua pihak yang terlibat. Ini termasuk ketentuan pembayaran, hak dan kewajiban, serta konsekuensi hukum dari peralihan tersebut.
- 6) Perlindungan Hukum: Prinsip hukum dan peraturan yang berlaku harus memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak pihak yang terlibat. Ini termasuk perlindungan terhadap gangguan atau tindakan ilegal oleh pihak lain yang dapat merugikan hak-hak yang diperoleh.
- 7) Pematuhan Terhadap Peraturan: Seluruh transaksi dan perubahan status harus dilakukan sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku. Ketidakpatuhan terhadap peraturan dapat merusak kepastian hukum dan mengakibatkan sengketa di kemudian hari.

8) Penyelesaian Sengketa: Jika terjadi sengketa terkait dengan peralihan hak dari sewa guna usaha menjadi sewa beli, ada mekanisme penyelesaian sengketa yang harus diikuti sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan pembuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan pengikatan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Akta pengikatan jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah karena pada dasarnya masih bersifat sementara sebelum tanah yang bersangkutan selesai proses jual belinya, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dipergunakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Jan Michiel Otto yang menyatakan bahwa kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum;
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan

Dari apa yang dikemukakan oleh Jan Michiel Otto dapat dikatakan bahwa agar mencapai suatu kepastian hukum harus terdapat aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh karena masyarakat akan menyesuaikan perbuatan mereka sesuai dengan apa yang ada dalam peraturan yang berlaku. Terutama apabila terjadi sengketa terkait peralihan hak dari sewa guna usaha menjadi sewa beli. Apabila ada aturan khusus yang mengatur hal tersebut secara jelas dan terperinci, maka para pihak yang bersengketa akan acuan mekanisme penyelesaian sengketa yang harus diikuti sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

Kepastian hukum merupakan suatu prinsip fundamental dalam hukum properti yang memberikan kejelasan dan keamanan bagi semua pihak yang terlibat dalam peralihan hak kepemilikan, terutama dalam peralihan dari sewa guna usaha menjadi sewa beli. Prinsip ini menciptakan kerangka kerja yang kuat untuk meminimalkan risiko sengketa di masa depan dan memastikan bahwa hak-hak dan kewajiban semua pihak diakui secara hukum.

Wujud dari kepastian hukum adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum di seluruh wilayah negara. Inti dari kepastian hukum adalah bukanlah terletak pada batas-batas daya berlakunya menurut wilayah atau golongan masyarakat tertentu. Namun, hakekatnya adalah suatu kepastian tentang bagaimana warga masyarakat menyelesaikan masalah-masalah hukum. Kepastian hukum dapat terwujud di dalam kepastian mengenai hak dan kewajiban hukum warga masyarakat dan

juga di dalam prosedur pelaksananya. Hal ini berarti harus adanya sinkronisasi antara peraturan hukum yang berlaku dengan keputusan yang diputuskan hakim.

KESIMPULAN

Dalam konteks peralihan dari sewa guna usaha menjadi sewa beli, terlihat bahwa proses ini melibatkan berbagai pihak dengan perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban mereka. Kasus yang dijelaskan menunjukkan berbagai aspek dan tahapan dalam peralihan ini, termasuk perubahan status kepemilikan, pembayaran, dan pengawasan aset yang terlibat. Namun, terdapat masalah dalam beberapa kasus, dimana proses peralihan tidak berjalan sesuai harapan, menyebabkan konflik antara pihak-pihak yang terlibat.

Kepastian hukum dalam peralihan dari sewa guna usaha menjadi sewa beli merupakan prinsip yang memberikan kejelasan dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi ini. Peralihan ini melibatkan perubahan status hukum dari hak sewa menjadi hak kepemilikan, yang memiliki dampak hukum yang signifikan. Berbagai faktor penting harus diperhatikan dalam menjaga kepastian hukum, seperti surat perjanjian yang jelas, persetujuan semua pihak, pendaftaran resmi, bukti dokumen valid, transparansi informasi, perlindungan hukum, pematuhan terhadap peraturan, dan penyelesaian sengketa yang sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Abdurrahman, Masalah Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- [2] Achmad Ikhsan, Hukum Perdata I B, Pembimbing Masa, Jakarta, 2008
- [3] Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- [4] A.P. Parlindungan, Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju, Bandung, 2008
- [5] Benhard Limbong, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2011
- [6] Chainur Arrasjid, Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- [7] Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1997
- [8] Fuadi, Zakat dalam Sistem Hukum Pemerintahan Aceh, Deepublish, Yogyakarta, 2016
- [9] Hardie Munte, Model Penyelesaian: Sengketa Administrasi Pilkada University Press, Medan, 2016

- [10] Husni Thamrin dan Muhammad Arganata Thamrin, *Hukum Perjanjian Bangun Guna Serag (Build Operate and Transfer)*, Laksbang Pustaka, Yogyakarta, 2021
- [11] Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, 2003
- [12] John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1988
- [13] John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak Dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- [14] Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet. Ketiga, Bayumedia Publishing, Malang, 2007
- [15] Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Buku Kesatu Hukum Dagang Menurut KUHD dan KUHPerdara*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- [16] Maria S. W. Sumardjono, *Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008
- [17] Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009
- [18] Mirza Satria Buana, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Asas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstltusi*, Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2010
- [19] Muhamad Amirulloh, dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Karyawan Inventor Paten di Indonesia*, CV. Keni Media, Bandung, 2021
- [20] M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2006
- [21] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006
- [22] Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas -Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000
- [23] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987
- [24] Salim HS., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- [25] Salim, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- [26] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- [27] Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2004
- [28] Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- [29] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1989
- [30] Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999
- [31] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- [32] Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta, 1982
- [33] Tina Asmarawati, *Sosiologi Hukum: Petasan Ditinjau dari Perspektif Hukum dan Kebudayaan*, Deepublish, Jakarta, 2015
- [34] Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 24, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990
- [35] Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 2008

[36] Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafis, Jakarta, 2010

Perundangan

- [1] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945;
- [2] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- [3] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [4] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- [5] Putusan Mahkamah Agung Nomor.931 K/Pdt/2019 Tentang Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah Dalam
- [6] Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan
- [7] Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing)