

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENERIMA HAK PEMINDAHAN SEWA TANAH DAN BANGUNAN VILA DENGAN STATUS *LEASEHOLD*

1. Tanggung Gugat Para Pihak Pada Akta Pemindahan Hak Sewa

Kontrak bisnis adalah perwujudan komunikasi secara formal antara kedua belah pihak atau siapapun, baik secara perorangan ataupun badan hukum. Oleh karenanya asas kebebasan berkontrak menjadi pegangan utama dalam dunia bisnis, hal tersebut juga merupakan sarana yang bisa diandalkan. Asas tersebut menentukan para pebisnis yang akan membuat kontrak sesuai dengan kesepakatan, baik yang sudah terwujud ataupun yang belum terwujud sepanjang kontrak tersebut tidak berbenturan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, kesusilaan. Hadirnya kontrak bisnis menjadi konsekuensi apabila para pihak terdapat perselisihan/persengketaan, maka klausula dalam kontrak yang akan dibuat serta dilakukan penandatanganan tersebut menjadi referensi terutama dalam menyelesaikan perselisihan dan/atau persengketaan tersebut. Oleh karenanya hal tersebut bisa menjadikan cermin perihal seberapa pentingnya sebuah kontrak yang dibuat secara rinci dan baik, yang dapat memberikan kepastian serta memberikan perlindungan bagi para pihak tanpa adanya perselisihan.

Hal tersebut serupa dengan yang terjadi di Bali dimana perbuatan hukum jual beli bangunan vila dengan status *leasehold* yang dikemas dalam wujud Akta Pemindahan Hak Sewa harus tetap berpedoman pada Pasal 1313 BW perihal perjanjian, Pasal 1320 BW perihal syarat sahnya suatu perjanjian, serta Pasal 1338 ayat (1) BW perihal kebebasan berkontrak (*Privity of Contract*). Maka hal tersebut

tetap mengikuti pedoman yang telah diatur di dalam BW. Akta Pemindahan Hak Sewa yang terjadi di Bali terhadap transaksi jual beli bangunan vila juga tunduk pada Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ).

Sebagai akibat hukum dibalik terciptanya jual beli bangunan vila dengan status *leasehold* yang dikemas dalam wujud akta pemindahan hak sewa, penjual vila dalam hal ini penyewa semula dan pembeli vila dalam hal ini penerima hak pemindahan sewa para pihak tersebut telah melakukan perbuatan hukum yakni atas perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, jika salah satu pihak tidak melakukan kewajiban tersebut, maka pihak lain yang merasa dirugikan atas tidak terpenuhinya kewajiban tersebut diperbolehkan untuk menuntut pelaksanaan kewajibannya. Karenanya pihak yang terbukti lalai atas perikatan yang dibuatnya bertanggung gugat terhadap kerugian yang ditimbulkannya.

Jual beli bangunan vila dengan status *leasehold* yang dikemas dalam wujud akta pemindahan hak sewa sangat berpotensi timbulnya sengketa, dimana sengketa yang timbul bisa terjadi antara :

- pemilik tanah dengan penyewa tanah (seorang WNA yang dikemudian hari mendirikan bangunan vila dan menjualnya kepada pihak ketiga).
- pemilik tanah dengan pihak penerima pemindahan hak sewa sebagaimana tertulis dalam akta pemindahan hak sewa (pembeli bangunan vila dari pihak WNA yang menyewa tanah dari WNI).

- penyewa tanah (WNA) dengan pihak penerima hak pemindahan (pembeli bangunan vila dari pihak WNA)

Pada umumnya sengketa-sengketa tersebut antara lain berhubungan dengan *Pertama*, adanya tuntutan pembatalan terhadap akta pemindahan hak sewa dari pihak pemilik tanah karena pemindahan hak sewa dari si penyewa pertama kepada penyewa yang kedua dilakukan tanpa adanya persetujuan dari pemilik tanah. *Kedua*, tanah atau obyek pemindahan hak sewa diajukan eksekusi oleh pihak Bank selaku kreditor atas perjanjian kreditnya pihak pemilik tanah (debitor) yang gagal bayar, dimana saat masih dalam masa sewa obyek tersebut menjadi jaminan atas utang pemilik tanah dan pembeli bangunan vila tidak mengetahui hal tersebut, di sisi lain pihak penyewa tanah (WNA) sudah pulang ke negaranya mengingat bangunan vila tersebut sudah dijual, jelas hal ini mendatangkan kerugian terhadap si pembeli bangunan vila (penerima pemindahan hak sewa).

Jual beli bangunan vila yang dikemas dalam bentuk akta pemindahan hak sewa tersebut yakni atas kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian yaitu penyewa tanah (WNA/Penjual vila) dengan penerima pemindahan hak sewa (Pembeli vila) yang menimbulkan akibat hukum hak dan kewajibannya antara para pihak yang telah mengikatkan dirinya. Hal tersebut merupakan perjanjian-perjanjian yang bersifat timbal-balik lainnya, dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana tertuang dalam akta pemindahan hak sewa sangat terdapatnya permasalahan/perselisihan hukum. Meskipun klausula yang terdapat dalam perjanjian telah menyebutkan antara hak dan kewajibannya para pihak, akan tetapi jika salah satu pihak tidak dapat menjalankan klausul perjanjian yang telah mereka

sepakati, seperti halnya menjamin bahwa obyek pemindahan hak sewa tidak dalam sengketa atau telah mendapat persetujuan untuk melakukan pemindahan obyek sewa dari pemilik tanah. Terakhir masalah janji adanya perpanjangan hak sewa jika dikemudian hari jangka waktu atas sewa sebagaimana dalam akta pemindahan hak sewa tersebut berakhir, apakah si penerima pemindahan hak sewa (pembeli vila) dapat memperoleh kepastian akan perpanjangan sewa tanahnya serta berapa harga nilai sewanya mengingat kondisinya ke depannya obyek yang disewa bukan lagi sewa-menyewa tanah (sebagaimana antara WNA dengan si Wayan selaku pemilik tanah) tetapi sudah berdiri bangunan vila di atas tanah tersebut, padahal yang membangun vilanya bukan Wayan (pemilik tanah). Hal-hal seperti ini akan selamanya menghantui para pihak yang terikat dalam transaksi jual beli bangunan vila dengan status *leasehold* yang dikemas dalam bentuk Akta Pemindahan Hak Sewa. Menurut penulis, *moral obligation* inilah yang tidak dijunjung tinggi oleh notaris yang membuat akta pemindahan hak sewanya. *Moral obligation* ini melekat pada diri seorang Notaris selaku seorang pejabat umum yang telah ditunjuk oleh undang-undang, dikarenakan pada prinsipnya semua akta yang dibuat olehnya merupakan kebenaran secara formal yang diberitahukan oleh para pihak yang akan menuangkan keinginannya pada akta tersebut. Selanjutnya, notaris juga diwajibkan untuk menuangkan keinginan para pihak di dalam akta yang telah dibuatnya serta dipahami dan sesuai dengan keinginan para penghadap tersebut, yakni dengan cara membacakan setiap kalimat demi kalimat sehingga para penghadap lebih mudah untuk memahami. UUJN pada bagian Penjelasan Umum paragraf 4 menyatakan bahwa notaris bukan hanya membuat akta secara otentik melainkan juga diwajibkan

oleh UUJN untuk membuat dihadapan para penghadap tersebut yang notaris wajib dikenal, maka oleh karenanya notaris dalam hal ini juga diharuskan memberikan kepastian hukum, ketertiban, serta perlindungan hukum bagi para penghadap yang mempunyai kepentingan bagi masyarakat yang akan membuat setiap perbuatan hukum dihadapannya.

Menurut ketentuan Pasal 1868 BW suatu akta otentik yaitu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan perundang-undangan oleh dan/atau dihadapan pegawai umum yakni notaris, akta otentik pada prinsipnya di dalam terkandung kebenaran secara formal sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh para penghadap ke notaris. Akan tetapi, notaris memiliki keharusan untuk menuangkan apa yang akan termuat di dalam akta notariil tersebut dengan kebenaran yang ada dan telah dipahami sesuai dengan keinginan para penghadap, yakni dengan dibacakannya akta tersebut sehingga para penghadap memahaminya isi dan maksud akta notariil tersebut, disertai memberikan semua informasi, baik terhadap ketentuan undang-undang yang berkaitan dengan ditandatanganinya akta tersebut. Oleh karenanya, para penghadap dapat menetapkan dengan leluasa serta meminta persetujuan dan/atau menyetujui isi Akta notariil tersebut yang akan ditandatangani.

Pasal 42 ayat (1) UUJN menyatakan “Akta Notaris dituangkan dengan secara jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak tersela-sela serta tidak memakai singkatan”. Kata jelas di atas harus dipahami dengan makna jelas secara tersirat dan tersurat, jelas apa yang menjadi keinginan para kontraktan secara hakiki dengan yang secara tertuang di dalam akta, sehingga jika dikemudian hari timbul sengketa terhadap sebagian atau seluruh isi perjanjian, maka akan jelas pula apa

yang menjadi tuntutan para penghadap agar Akta Pemindahan Hak Sewa tersebut benar-benar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna di muka persidangan sebagai Akta Otentik bukan “turun derajat” menjadi Akta Di Bawah Tangan.

Di atas telah diuraikan bahwasannya kepada pihak yang terbukti menimbulkan kerugian terhadap pihak lainnya (kontraktan) atau bahkan pihak ketiga diluar dari akta pemindahan hak sewa, maka dirinya wajib bertanggung gugat atas perbuatannya. Istilah tanggung gugat ini menurut penulis lebih kental dengan nuansa keperdataannya mengingat hubungan hukum yang terjadi antara pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak sewa (penjual bangunan vila status *leasehold*) dengan pihak yang menerima pemindahan hak sewa (pembeli bangunan vila status *leasehold*) berlandaskan pada hubungan kontraktual yang kemudian tertuang dalam sebuah akta perjanjian yang dikenal dengan istilah Akta Pemindahan Hak Sewa.

Menurut penulis, istilah tanggungjawab dengan tanggunggugat sangatlah berpengaruh dengan perbedaan sebutan *responsibility* dan *liability* di dalam kamus bahasa Inggris, dimana tanggungjawab disamakan dengan *responsibility* akan tetapi tanggunggugat persamaanya yaitu *liability*. Dalam Black“s Law Dictionary, menyatakan: “*Liabiility is the quality or state of beingllegaly obligateed or accountaable; legal resposibiility to another or to society, enforceable by civil remedy or criminall punishment (liability for injures coused by negliigence) also termed legal liability*”.²⁹ tanggung gugat (*liability*) dan tanggungjawab

²⁹ Siti Kotijah, 2011, *Tanggung Gugat hukum Perusahaan akibat pengelolaan Pertambangan Batubara*, Vol. XXVINo. 3, hal. 289

(*responsibility*) juga dapat diartikan sebagai kurangnya penegasan permaknaan tentang perbedaan di dalam masyarakat. Menurut Peter Mahmud Marzuki, tanggungjawab dalam pengertian *liability* mempunyai arti sebagai tanggungugat yang mempunyai asal dari penerjemahan *liability/aansprakelijkheid* yang persamaan dari eksklusif dari tanggungjawab. Hal tersebut sangatlah berbeda dikarenakan tanggung gugat menunjukkan dimana subjek hukum yang mempunyai pandangan diharuskan membayar suatu ganti rugi atau kompensasi terhadap apa yang dilakukan setelah adanya peristiwa hukum. sebagai contohnya, dimana diharuskan melakukan pembayaran atas ganti rugi kepada subjek hukum dikarenakan telah menjalankan perbuatan melanggar hukum yang timbul kerugian terhadap subjek hukum tersebut.³⁰ Selain itu, Agus Yudha Hernoko mengemukakan bahwa, tanggung gugat merupakan rangkaian untuk dimana seseorang diharuskan menanggung semua kerugian yang berakibat terdapatnya kesalahan ataupun resiko. Selanjutnya Y. Sogar Simamora menerangkan, bahwasanya tanggungugat tidak juga ganti kerugian, akan tetapi pemulihan juga terhadap keadaan yang semula.

Menurut J.H. Nieuwenhuis yakni, bahwa tanggung gugat ialah keharusan dimana akibat kelalaian/kealpaannya timbul kerugian serta diharuskan untuk bertanggungjawab atas kerugian tersebut yang berakibat terdapatnya pelanggaran Norma, hal tersebut bisa juga dikatakannya sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) ataupun Wanprestasi/ingkar janji. Menurut pengertian Nieuwenhuis, memaparkan bahwa tanggung gugat berdasar pada 2 (dua) tiang,

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op cit.*, hal. 258.

yakni adanya pelanggaran hukum serta kesalahannya. Menunjuk pernyataan J.H. Nieuwenhus, maka dapat disimpulkan bahwa tanggung gugat terjadi dikarenakan:

1. adanya kesalahan yang mengakibatkan terdapatnya kerugian akibat perjanjian antara para pihak yang sebagaimana telah dituangkan di dalam pasal 1365 BW (Perbuatan Melanggar Hukum). Tanggung gugat sejenis ini dikenal sebagai tanggung gugat menurut unsur kesalahannya, yang dimana pada rangkaiannya juga dikarenakan terdapatnya bukti yang menjadi dasar tanggung gugat berdasarkan asas praduga tak bersalah;
2. adapun tanggung gugat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yakni adanya para pihak yang telah dinyatakan bertanggung gugat bukan dikarenakan kesalahan yang dijalkannya, akan tetapi pihak tersebut bertanggung gugat dikarenakan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanggung gugat ini umumnya merupakan tanggung gugat resiko.

Dari awal telah penulis sampaikan bahwa hubungan hukum transaksi jual beli bangunan vila status *leasehold* yang dikemas dalam bentuk Akta Pemindahan Hak Sewa sangat rawan dan beresiko. Akta pemindahan hak sewa yang dibuat dan ditandatangani para pihak adalah hukum bagi mereka (Ps. 1340 BW), sehingga saat terjadi *dispute* di antara mereka, tentu syarat dan ketentuan dalam akta pemindahan hak sewa tersebut yang menjadi dasar bagi pihak yang merasa dirugikan untuk meminta pihak yang lain bertanggung gugat. Dengan kata lain gugatan wanprestasi atas dasar tidak terpenuhinya sebagian atau seluruh prestasi tentu mendasarkan pada kewajiban masing-masing pihak dalam akta tersebut, masalahnya unsur *naturalia* dalam hubungan hukum sebagaimana tertuang dalam akta pemindahan

hak sewa dengan jual beli vila sangatlah berbeda. Apakah dimungkinkan bagi pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak sewa (penjual vila) menuntut pemenuhan pembayaran atau pelunasan pembelian vila kepada pembeli vila status *leasehold* (penerima pemindahan hak sewa) dengan menggunakan dasar akta pemindahan hak sewa. Di sisi lainnya, apakah dimungkinkan bagi pembeli vila status *leasehold* mempertahankan “hak miliknya” dari pemilik tanah saat dirinya diusir karena pemilik tanah tidak mengenalnya atau saat obyek tanah dimana berdiri bangunan vila tersebut akan di eksekusi oleh Pengadilan Negeri karena menjadi jaminan bank atas kredit pemilik tanah.

Isu hukum utama dalam hubungan hukum antara penjual dengan pembeli terhadap bangunan vila status *leasehold* yang dikemas dalam bentuk Akta Pemindahan Hak Sewa adalah apakah si pembeli itu benar-benar memiliki vila tersebut ?. Pasal 570 BW menegaskan “Hak milik merupakan hak untuk menikmati suatu barang dengan leluasa serta dapat berbuat apapun terhadap barang itu secara leluasa sepenuhnya, akan tetapi tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan”. Faktanya resiko-resiko di atas salah satu bukti dari sekian resiko yang akan dialami para pihak khususnya si Pembeli bangunan vila dengan status *leasehold* (Penerima pemindahan hak sewa menurut akta *a quo*).

Menurut Abdul Kadir Muhammad, akibat hukum perjanjian yaitu :

- a. Berlaku sebagai undang-undang; yaitu perjanjian memiliki kekuatan yang bisa mengikatkan para pihak yang membuatnya serta memaksa untuk memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang membuatnya. Para pihak diharuskan mentaati perjanjian tersebut sama halnya dengan mentaati

suatu peraturan perundang-undangan. Jika ada pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya di dalam perjanjian yang telah dibuatnya, maka dianggap sama halnya melakukan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, oleh karenanya mengakibatkan hukum tertentu, yakni sanksi-sanksi hukum yang akan dihadapinya.

- b. Tidak dapat dinyatakan batal secara satu pihak; dikarenakan perjanjian merupakan setujunya kedua belah pihak, sehingga apabila dimintakan untuk batal maka diharuskan dengan kesepakatan para pihak juga.
- c. Pelaksanaannya dengan itikad baik; maksud dari itikad baik di dalam Pasal 1338 BW adalah parameter yang sangat rasional untuk dapat menilai pelaksanaannya perjanjian tersebut, serta melihat bagaimana jalannya perjanjian tersebut apakah telah mentaati norma kepatutan serta kesusilaan, serta bagaimana perjanjian tersebut apakah telah menjalankan secara benar.³¹

2. Perlindungan Hukum Penerima Pemindahan Hak Sewa

Dampak dari adanya tuntutan pembatalan perjanjian terkait dengan akta pemindahan hak sewa terutama yang diajukan oleh pemilik tanah terhadap pihak penerima pemindahan hak sewa *incasu* pembeli vila dengan status *leasehold* pastinya akan sangat merugikan pihak penerima pemindahan hak sewa, maka dari itu tidak menutup kemungkinan penerima hak sewa untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang diakibatkannya. Apabila penerima hak sewa meminta ganti rugi,

³¹ Subekti, 1974, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta.

maka pemberi atau pihak yang mengalihkan hak sewa harus membayar kerugian tersebut jika memang terbukti pemberi atau pihak yang mengalihkan hak sewa yang bersalah, demikian pula sebaliknya.

Sebelum mengatakan bahwa adanya pihak yang melakukan ingkar janji/wanprestasi baik dijalankan oleh pihak yang mengalihkan hak sewa ataupun penerima pemindahan hak sewa, sebaiknya melakukan penyelesaian perselisihan tersebut dengan secara kekeluargaan/non litigasi dahulu dengan meminta konfirmasi serta mengingatkan dengan cara bersurat/somasi. Perihal somasi telah diatur pada pasal 1238 BW serta Pasal 1243 BW. Hal tersebut pada pasal 1238 menyatakan bahwa si berutang merupakan lalai jika dengan surat dan/atau dengan sebuah akta sejenisnya telah diterangkan adanya kelalaian, atau demi perikatan tersebut dengan sendirinya, maka ini menentukan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya jangka waktu yang telah dispekati.

Somasi sendiri merupakan peringatan dari si berpiutang (kreditor) kepada si berutang (debitor) agar dapat terpenuhinya prestasi berdasarkan perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Surat peringatan harus dilaksanakan minimal tiga kali, yang mengakibatkan tidak dilaksanakannya prestasi tersebut dan telah diperangati selama tiga kali berturut-turut maka si berutang (debitor) telah dinyatakan ingkar janji/wanprestasi.

Terdapatnya dua alasan yang menimbulkan ganti rugi, yakni ganti kerugian dikarenakan adanya ingkar janji/wanprestasi serta ganti kerugian dikarenakan adanya perbuatan melanggar hukum. Ganti kerugian dikarenakan wanprestasi

dijelaskan pada Buku III BW mulai dari Pasal 1243 sampai 1252 BW, akan tetapi ganti kerugian yang disebabkan adanya perbuatan melanggar hukum dimuat pada pasal 1365 BW. Ganti Kerugian dikarenakan adanya perbuatan melanggar hukum merupakan bentuk ganti rugi yang dibebankan terhadap pihak yang membuat timbulnya kesalahan kepada pihak yang merasa dirugikan. Ganti kerugian itu ditimbulkan dikarenakan terdapat kesalahan, bukan dikarenakan adanya suatu perikatan. Ganti kerugian kepada Debitor yang tidak terpenuhinya isi perjanjian yang telah dibuat antara para pihak tersebut, terdapat 3 macam dari ingkar janji/wanprestasi, yakni:

1. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi, akan tetapi tidak sebagaimana yang telah disepakati;
3. Terlambatnya menjalankan prestasi;³²

Berikutnya apabila terdapat pihak yang merasa mengalami kerugian, dapat menjalankan dengan cara sebagaimana telah dijelaskan pada pasal 1267 BW, yakni dengan cara meminta agar terpenuhinya suatu perikatannya tersebut, pembayaran ganti rugi, serta tuntutan ganti rugi, permohonan dibatalkannya perjanjian timbal bali serta dibatalkannya dengan meminta ganti rugi.³³

Tuntutan hukum sebagai bagian dari upaya perlindungan hukum dan penyelesaian sengketa khususnya bagi penerima pemindahan hak sewa (pembeli

³² R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet. II, Bina Cipta, Bandung, hal. 21.

³³ *Ibid*, hal. 25.

vila dengan status *leasehold*) secara garis dapat dilaksanakan dengan 2 (dua) pilihan yakni secara non litigasi dan litigasi.

Upaya agar dapat terselesaikannya persoalan secara non litigasi memiliki beberapa pilihan antara lain negosiasi, mediasi dan arbitrase. Upaya penyelesaian ini dalam dunia bisnis lebih umumnya dengan istilah *Alternative Dispute Resolution*, yang merupakan pilihan alternatif bagi para pihak yang mengalami perselisihan untuk memilih jalur penyelesaiannya selain secara litigasi (penyelesaian di Pengadilan). Hal tersebut telah diatur di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disterangkan bahwa Arbitrase merupakan “penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan hukum yang berdasarkan perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa”.³⁴

Arbitrase sebagai *alternatif dispute resolution* mempunyai kelebihan yaitu:

1. Dimana para pihak yang berselisih tetap terjaga nama baiknya/kerahasiaanya serta persidangannya sendiri tertutup untuk umum;
2. Dimana proses pemeriksaanya tidak terlalu memakan waktu yang sangat lama yakni pada saat awal persidangan sampai putusan hanya membutuhkan waktu 30 hari. Hal tersebut lebih bermanfaat bagi para pihak yang melakukan perselisihan apabila disamakan dengan peradilan umum

³⁴ Gunawan Wijaya, 2001, *Seri Hukum Bisnis Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 55.

yang sangatlah memakan waktu lama, serta biaya yang dikeluarkan juga lumayan besar.

Putusan Arbitrase bersifat *final and binding* yang tidak bisa dilakukan upaya hukum lebih lanjut atas putusan arbitrase.

Pada Akta Pemindahan Hak Sewa sebagaimana terlampir dalam tesis ini, sayangnya para pihak dalam perjanjian tersebut tidak menentukan pilihan sengketa (*choice of forum*) bagi mereka jika dikemudian hari terjadi sengketa apakah memilih arbitrase atau secara litigasi. Dalam akta tersebut khususnya Pasal 12, para pihak hanya sepakat terhadap domisili hukum yang berlaku atas perjanjian mereka adalah Pengadilan Negeri Denpasar, artinya jika dikemudian hari terjadi sengketa di antara para kontraktan maka gugatan terhadap salah satu pihak harus diajukan dan diselesaikan di Pengadilan Negeri Denpasar sebagai pengadilan tingkat pertamanya. Penulis berpendapat hal ini nampak terlalu sederhana atau terkesan akta pemindahan hak sewa tersebut dibuat dengan sesederhana mungkin, padahal para pihak dalam akta perjanjian tersebut keduanya sama-sama orang asing. Jelas berlaku prinsip-prinsip Hukum Perdata Internasional dalam kasus ini, dimana ada unsur asing (para kontraktan), namun obyek perjanjiannya berupa bangunan vila yang berada di Indonesia.

Hukum perdata Internasional termaktub di dalam *algemeene Bel Paliingen Van Wet Geving* (AB) Pasal 16 sampai 18. Pasal-pasal tersebut ialah ketentuan dasar tentang hukum perdata internasional yang ada di Indonesia, oleh karenanya pasal tersebut dicantumkan kedalam AB bukan BW sebab AB ialah peraturan

perundang-undangan yang mempunyai sifat hanya sementara, dikarenakan dalamnya terdapat pedoman bagi para hakim untuk melaksanakan tugasnya di dalam memeriksa dan memutuskan suatu perkara

Isi Pasal 16 sampai 18 AB tersebut di atas merupakan sebagai berikut :

Pertama, Pasal 16 AB mengenai Status Personil dan kewenangan Seseorang. Status dan kewenangan perorangan diharuskan mematuhi hukum nasionalnya (*Lex patriae*). Jadi dimanapun seseorang berada tetap mengikat kepada hukumnya yang menyangkut status dan kewenangan, demikian juga WNA apabila status dan kewenangan WNA itu harus dinilai hukum nasional WNA tersebut. **Kedua**, Pasal 17 AB mengenai Status Kenyataan atau Riil Status. Perihal benda-benda tetap atau benda tidak bergerak harus dinilai menurut hukum dari negara atau tempat dimana benda itu terletak (*Lex Re Sitae*). **Ketiga**, Pasal 18 AB mengenai Status Campuran. Status campuran bentuk tindakan hukum dinilai menurut hukum dimana tindakan itu dilakukan (*Locus Regit Actum*).

Ketiga pasal yang telah dipaparkan di atas ialah sebagai petunjuk apabila hakim dalam memeriksa dan mengadili kasus perdata internasional yang dimana pihaknya tersebut merupakan WNA maka hal tersebut sebagai dasar hakim yang dikarenakan undang-undang yang berlaku dinegara WNA tersebut yang dimana dalam penerapannya memakai hukum asing mengikuti yurisprudensi.

Kasus yang sering dialami di Indonesia yang merupakan bagian Hukum Perdata Internasional banyak diperiksa dan diadili di dalam Pengadilan Negeri dan Hukum Perdata Internasional tersebut mengikuti BW, yurisprudensi dan peraturan

lain. Hukum Internasional ialah bagian dari hukum yang belum di kodifikasi akan tetapi penyebarannya diberbagai aturan undang-undang serta ditempat lain. Jadi terhadap Akta Pemindahan Hak Sewa dalam kasus ini berlaku Pasal 17 AB, artinya hukum yang berlaku jika dikemudian hari terjadi sengketa adalah hukum Indonesia mengingat obyeknya berada di wilayah hukum Indonesia, meskipun para kontraktanya seluruhnya warga negara asing (WNA).

Upaya penyelesaian sengketa hukum yang sangat klasik di Indonesia, adalah melalui Pengadilan, yang memiliki arti bahwa para pihak bersepakat untuk untuk memakai upaya penyelesaiannya secara litigasi jika terjadi persoalan hukum diantara para pihak yang tidak dapat terselesaikan secara non litigasi, serta para pihak sudah paham akan konsekuensi apabila menyelesaikan secara litigasi atau di pengadilan yang akan memakan waktu yang cukup lama dan sudah barang tentu biaya yang tidak sedikit. sejak dari Pengadilan Tingkat Pertama sampai dengan Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung, belum lagi proses eksekusi yang berbelit-belit pada prakteknya. Terlebih ada *joke* jika kita kehilangan kambing maka jika diselesaikan melalui jalur litigasi justru malah kehilangan sapi, ini adalah bukti bahwa beracara di Pengadilan memerlukan biaya yang cukup banyak, belum lagi adanya anggapan kotor bagaimana wajah dunia peradilan kita.

Negara kita sangat memahami masalah berkepanjangan terhadap proses beracara di pengadilan, sehingga pada tahun 2015 Mahkamah Agung Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) terkait dengan gugatan sederhana. Proses gugatan sederhana (*small claim courts*) ini sangatlah diperlukan bagi para pencari keadilan yang dimana proses pemeriksaanya sangat

cepat dan sederhana, hal tersebut juga merupakan terobosan hukum dimana hal tersebut tidak ada upaya hukum lainnya (banding, kasasi dan peninjauan kembali). Selain proses yang cepat, proses persidangan atau pemeriksaan perkara pun dilakukan oleh hakim tunggal dalam lingkup kewenangan peradilan umum. Hal tersebut diatur di PERMA Nomor 4 Tahun 2019 tentang perubahan atas peraturan Mahkamah Agung No 2 tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana (PERMA No. 4/2019). Hanya saja ada beberapa syarat dan batasan yang harus ditaati dalam pengajuan gugatan sederhana ini, antara lain :

- Para pihak dalam gugatan sederhana terdiri dari penggugat dan tergugat yang masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama.
- Terhadap tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya, tidak dapat diajukan gugatan sederhana.
- Penggugat dan tergugat dalam gugatan sederhana berdomisili di daerah hukum Pengadilan yang sama.
- Nilai kerugian atau tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat maksimal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).
- Dalam hal penggugat berada di luar wilayah hukum tempat tinggal atau domisili tergugat, penggugat dalam mengajukan gugatan menunjuk kuasa, kuasa insidentil, atau wakil yang beralamat di wilayah hukum atau domisili tergugat dengan surat tugas dari institusi penggugat.

- Penggugat dan tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa hukum, kuasa insidentil, atau wakil dengan surat tugas dari institusi penggugat.

Selain batasan di atas, Pasal 3 ayat (2) PERMA 4 Tahun 2019 juga menegaskan bahwa gugatan sederhana tidak berlaku terhadap sengketa yang berhubungan dengan hak atas tanah. Menarik untuk di analisa apakah perselisihan atau sengketa yang timbul berkaitan dengan Akta Pemindahan Hak Sewa dalam kasus ini dapat diajukan dalam kategori Gugatan Sederhana, mengingat obyeknya dalam akta tersebut adalah pemindahan hak sewa atas tanah meskipun sesungguhnya perbuatan hukumnya adalah jual beli bangunan vila, sehingga dalam hal ini masih timbul perdebatan karenanya tergantung kepada hakim dalam memeriksa dan memutuskan. Namun jika mengamati dari domisili Penggugat dan Tergugat khususnya warga negara asing, menurut Penulis upaya gugatan sederhana mutlak tidak dapat dilakukan terlebih jika si tergugat *incasu* pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak sewa (Penjual vila dengan status *leasehold*) sudah tidak lagi berada di Indonesia.

Sebagai perbandingan upaya penyelesaian secara Non Litigasi (Arbitrase) dan Litigasi dapat dilihat dalam tabel berikut :

ARBITRASE (NON LITIGASI)	UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM	PENGADILAN (LITIGASI)
UU No. 30 Tahun 1999	Dasar Hukum	H.I.R
<i>Win-win solution</i>	Prinsip	Menang-kalah

Tertutup dan terjamin kerahasiaanya	Sifat Penanganan	Terbuka untuk umum (siapa pun dapat mengetahui adanya sengketa), pada beberapa kasus hal ini dapat memberikan pengaruh terhadap <i>prestige</i> pihak yang bersengketa
<i>Final and Binding</i> Putusannya adalah putusan akhir artinya putusan dalam perkara arbitrase tidak ada upaya diajukan banding, kasasi dan seterusnya.	Putusan	Masih dapat dijalankan upaya hukum yaitu banding, kasasi, peninjauan kembali bahkan pernah dalam beberapa kasus terjadi PK lebih dari sekali dan ujung-ujungnya obyek sengketa tidak dapat diajukan eksekusi.
Waktunya singkat dengan biaya tidak sebesar melalui litigasi, meskipun dalam beberapa kasus juga menghabiskan dana yang besar, dimana biasanya hal tersebut terkait dengan <i>fee</i> arbiter yang di tunjuk dan diajukan masing-masing pihak yang bersengketa, belum termasuk biaya saksi ahli.	Jangka Waktu Proses Beracara	Waktunya sangat lama, biaya begitu besar karena harus melalui beberapa tahapan persidangan dan proses upaya hukum di berbagai tingkat persidangan.

Mengingat tentang perlindungan hukum terhadap suatu perjanjian tentunya menyangkut perlindungan hukum terhadap mereka yang membuatnya. Sebagaimana yang secara umum dikenal sebagai asas *Privity of Contract* yang di dalam perjanjian itu mengikat bagi mereka yang melakukan perjanjian tersebut

secara definisi jika perjanjian itu dianggap mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang turut dan mengikatkan pada perjanjian tersebut.

Penulis berpendapat, apabila Pemerintah sudah sangat *concern* dengan berbagai jenis fenomena serta perkembangan macam-macam jenis yang dilakukan dalam dunia bisnis di masyarakat ternyata masih banyak pula hal-hal yang terlewat di antaranya masalah hukum properti salah satunya *leasehold* ini. Sebagaimana sudah disinggung bahwa terdapatnya hubungan yang mempunyai nuansa kerja sama antar anggota masyarakat dalam rangka agar terpenuhinya kebutuhan hidup, yang berakibat para pihak mempunyai hubungan akan menjadi saling mengikatkan dirinya. Hal ini semata-mata karena agar terpenuhinya kebutuhan pribadi (*privat*), apabila mencari pada norma hukum privat ataupun keperdataan yang ada, maka ditemukannya pada buku III BW yang mempunyai judul perikatan.

Manakala interaksi yang menimbulkan perikatannya akan tetapi aturan dalam buku III BW belum mampu untuk mengakomodir, sehingga masih banyak yang berserakan terhadap sifat *profit oriented* dari para anggota masyarakat yang bersosok selaku *homo economicus*. Karena *profit oriented* yang menjadi tujuan utama para kontraktan, tak pelak timbul upaya-upaya penyelundupan hukum (*wetsountduiking*), sehingga dapat dipastikan kondisi penyelundupan hukum justru akan menimbulkan resiko yang sangat tinggi, sebagaimana dalam Akta Pemindahan Hak Sewa dimana sejatinya adalah perbuatan jual beli bangunan vila yang berdiri di atas tanah hak sewa, yang dikenal dengan istilah *leasehold property*. Jelas perbuatan hukum yang demikian akan jauh dari kepastian hukum dan terlebih lagi sangat minim perlindungan hukum kepada para pihak yang membuatnya.

Moch. Isnaeni mengatakan, bahwa kemajuan dan perkembangan dunia bisnis sangatlah cepat, pada hal apapun jenis kegiatan bisnis itu selalu diperlukannya hukum sebagai bingkainya. Untuk itu, sarana hukum sebagai bingkai harus bersifat luwes agar tetap dapat mengikuti perkembangan bisnis yang melaju amat cepat, bahkan harus selalu siap menyongsong varian-varian baru yang bermunculan di dunia bisnis.

