

Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu

Marchelo Ivan Darmawan, Nany Suryawati

Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika

Korespondensi/Email: Marchelo.darmawan@student.ukdc.ac.id

Abstrak

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang sangat dibutuhkan dalam berbagai kegiatan manusia dalam melangsungkan kehidupannya, namun tanah merupakan sumber daya alam terbatas yang tidak dapat bertambah jumlahnya. Pertumbuhan penduduk semakin meningkat namun persediaan sumber daya alam berupa tanah tidak bisa bertambah, hal ini membuat tanah menjadi sumber daya yang langka dan semakin sulit untuk di dapatkan karena harganya yang meningkat setiap tahunnya sehingga masyarakat memiliki opsi lain yaitu dengan melakukan tindakan hukum berupa sewa-menyewa tanah dan / atau bangunan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum perjanjian di Indonesia tidak terdapat aturan mengenai batas waktu dalam sewa-menyewa sehingga penulis tertarik untuk melakukan Analisa yuridis mengenai perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu dan bagaimana pengaturan terhadap pemberhentian perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu di Indonesia. Artikel ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, bahan hukum yang digunakan adalah bahan primer dan sekunder. Hasil Analisa adalah perjanjian sewa-menyewa tanah tanpa batas waktu dapat dilakukan karena dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak ada pengaturan spesifik mengenai batas waktu dari perjanjian sewa-menyewa, kemudian perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu dapat diberhentikan dengan persetujuan kedua belah pihak dan harus memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak penyewa apabila ingin menghentikan sewa.

Kata Kunci: Perjanjian; Sewa-menyewa; Tanpa batas waktu; Tanah.

Abstract

Land is one of the primary human needs that is needed in various human activities in carrying out their lives, but land is a limited natural resource that cannot increase in number. Population growth is increasing but the supply of natural resources in the form of land cannot increase, this makes land a scarce resource and increasingly difficult to obtain because the price increases every year so that the community has another option, namely by taking legal action in the form of leasing land and / or buildings. The Civil Code and the Law of Treaties in Indonesia do not contain rules regarding time limits in leases, so the author is interested in conducting a juridical analysis of indefinite lease agreements and how to regulate the termination of indefinite lease agreements in Indonesia. This article uses a normative juridical approach method with a legislative approach and a conceptual approach, the legal materials used are primary and secondary materials. The result of the analysis is that an indefinite land lease agreement can be made because in the Civil Code, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations of Agrarian Principles there is no specific regulation regarding

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Agustus 2023
Page :	180-199		

the time limit of the lease agreement, then the indefinite lease agreement can be terminated with the agreement of both parties and must notify the tenant in advance if they want to stop the lease.

Keywords : Agreement; Lease; Indefinite; Land.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang mana sangat dibutuhkan dalam berbagai kegiatan manusia dalam melangsungkan kehidupannya, namun tanah merupakan sumber daya alam terbatas yang tidak dapat bertambah jumlahnya namun dapat dirubah bentuk dan peruntukannya saja, mulai dari tanah sebagai tempat berpijak, melakukan berbagai aktifitas, lahan untuk bercocok tanam berupa sawah, perkebunan maupun lading, peternakan, pembudidayaan hingga dapat menjadi sebuah rumah sebagai tempat tinggal dan tempat untuk beristirahat. Salah satu problematika yang muncul dan cukup mengkhawatirkan pada era modern saat ini adalah Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat namun persediaan sumber daya alam berupa tanah tidak bisa bertambah, hal ini membuat tanah menjadi sumber daya yang langka dan semakin sulit untuk di dapatkan. Pada kondisi normal tanah dapat didapatkan dengan mudah melalui proses jual beli, dengan semakin langkanya sumber daya alam tanah menyebabkan harga beli tanah yang terus meningkat setiap tahunnya dan menjadi tidak terjangkau bagi sebagian golongan masyarakat. Menghadapi kondisi tersebut masyarakat memiliki opsi lain secara yuridis yaitu dengan melakukan tindakan hukum berupa sewa menyewa dengan objek berupa tanah dan / atau bangunan sebagai solusi dari kebutuhan pokok manusia terhadap sumber daya alam tanah terutama dalam fungsinya sebagai tempat tinggal.

Tanah sebagai kebutuhan dasar semakin meningkat permintaannya setiap tahun, Hal ini dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk yang selalu meningkat. Meningkatnya kebutuhan tanah menyebabkan harga tanah menjadi sangat tinggi, oleh karena itu tidak semua orang mampu membeli tanah. Kenaikan harga tanah juga disebabkan oleh sifat bumi itu sendiri yang tetap dan tidak dapat diubah atau tanah tidak bisa bertambah jumlahnya. Dalam kondisi seperti itu, kini ada sebagian masyarakat yang tidak bisa membeli tanah

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Agustus 2023
Page :	180-199		

karena kendala keuangan sebagai alternatif metode sewa-menyewa tanah atau rumah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah tersebut, tetapi untuk sementara dan tentu saja dengan harga yang relatif lebih murah daripada membeli tanah.

Pada dasarnya sewa-menyewa didasari dari adanya perjanjian antara pihak yang ingin menyewa (penyewa) dan pihak yang menyewakan (pemberi sewa). Perjanjian sewa-menyewa itu memuat mengenai objek yang diperjanjikan dan juga memuat mengenai harga serta berapa lama jangka waktu sewa. Ada lima asas dalam hukum perjanjian, yaitu: 1. Asas kebebasan berkontrak, Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1338, Ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat dengan sah adalah undang-undang untuk orang yang membuatnya." Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat kontrak dengan seseorang dan dapat menentukan isi beserta klausul kontrak beserta dengan bentuk kontrak baik itu tertulis atau lisan; 2. Asas kesepakatan (consensus) Asas kesepakatan dapat diturunkan dari Pasal 1320 Ayat 1 KUHPerdata Pasal tersebut menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan antara para pihak. Prinsip ini adalah prinsip bahwa kontrak biasanya tidak dibuat secara formal, tetapi hanya dengan persetujuan kedua belah pihak; 3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) Asas kepastian hukum disebut juga asas *pacta sunt servanda* adalah asas yang berkaitan dengan akibat-akibat suatu perjanjian sehingga hakim atau pihak ketiga harus secara sah menghormati isi kesepakatan yang dicapai oleh para pihak. Mereka tidak dapat mencampuri isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak¹; 4. Asas itikad baik, asas ini dinyatakan dalam alinea 3 Pasal 1338 KUHPerdata, yang berbunyi: "Perjanjian harus dibuat dengan itikad baik." Asas ini adalah asas yang menurut para pihak yaitu kreditur dan debitur, harus memenuhi isi perjanjian berdasarkan kepercayaan dan itikad baik para pihak; 5. Asas kepribadian (*personality*), Asas kepribadian adalah asas yang

¹ Yunanto, "Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian", Law, Development and Justice Review, Vol. 2 No. 1, 2019, <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5000>

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Agustus 2023
Page :	180-199		

menetapkan bahwa seseorang melakukan dan/atau mengakhiri suatu kontrak hanya untuk kepentingan orang tersebut. Hal ini tercermin dalam Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdata².

Selain dari asas dalam perjanjian kita juga harus memperhatikan syarat sah nya perjanjian yaitu : 1. Kesepakatan para pihak, Syarat pertama agar akad diakui sah adalah kesepakatan para pihak. Artinya, harus ada kesepakatan atau kontrak antara pihak-pihak yang berkontrak. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, tetapi persetujuan harus berdasarkan kehendak orang itu sendiri. Hal ini juga ditegaskan oleh Pasal 1321 KUH Perdata ; 2. Kecakapan Para Pihak , Mengenai mampu atau tidaknya seseorang, menurut Pasal 1330 KUH Perdata perlu diketahui siapa yang cacat atau tidak mempunyai kecakapan hukum untuk mengadakan suatu perjanjian.; 3. Suatu hal tertentu , yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam syarat-syarat perikatan sehingga diakui sahnya adalah objek perikatan, yaitu prestasi, misalnya memberi, berbuat atau tidak berbuat sesuatu dalam pengertian Pasal 1234 Hukum Perdata.; 4. Sebab yang halal, KUH Perdata tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal. Namun yang diatur adalah suatu sebab menjadi terlarang bila dilarang oleh Undang-Undang dan atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Hal ini disampaikan dalam Pasal 1337 KUHPerdata.

Pasal 1570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menerangkan tentang bentuk perjanjian, menyatakan bahwa sebuah perjanjian memiliki ketetapan waktu dilihat dari bentuk perjanjiannya. Bentuk yang dimaksud dalam perjanjian ini dapat berupa perjanjian tertulis atau perjanjian yang hanya dilakukan secara lisan. Jika perjanjian itu dibuat secara tertulis maka perjanjian itu akan batal demi hukum tanpa perlu pemberhentian³. Apabila

² Gayo MF, Sugiyono H, "Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha" JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol. 8 No. 3, 2021. <http://jurnal.umtapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/2578>, <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i3.245-254>.

³ MH Syahmin Ak., S.H., *Hukum Kontrak Internasional* (5th edn, Rajawali Pers ; Rajagrafindo Persada, 2017 © 2006 2006).

perjanjian itu dibuat secara lisan maka berakhirnya dengan cara salah satu pihak memberitahukan bahwa akan menghentikan perjanjian itu.

Penelitian terdahulu oleh Gede Adhitya Ariawan pada tahun 2017 dengan judul “Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785k/PDT/2011)”⁴, penelitian ini berfokus pada legalitas dari perjanjian sewa-menyewa yang memuat jangka waktu sampai dengan 100 tahun. Penelitian yang dilakukan oleh Reffa Rafelya dengan judul “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI dengan WNA menurut Hukum Positif Indonesia”⁵, penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana sewa tanpa batas waktu yang dilakukan antara WNI dan WNA menurut hukum positif di Indonesia dan bagaimana akibat hukumnya. Sedangkan pada penelitian ini penulis berfokus untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum di Indonesia mengenai sewa tanpa batas waktu yang dilakukan antara WNI dan hal apa yang dapat memutus perjanjian sewa tersebut.

KUHPerdata tidak memiliki aturan yang jelas mengenai jangka waktu berlangsungnya sewa-menyewa, dimana dalam Pasal 1548 KUH Perdata hanya menyebutkan definisi dari sewa-menyewa dan menentukan bahwasanya sewa berlangsung “selama waktu tertentu”, demikian juga pengaturan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga tidak terdapat aturan mengenai batas waktu sewa menyewa. Penggunaan kata “selama waktu tertentu” dalam Pasal 1548 KUHPerdata dapat menimbulkan multitafsir dan memberikan celah untuk dilakukannya sewa-menyewa tanpa batas waktu.

Bedasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan Analisa yuridis terhadap perjanjian sewa-menyewa yang tidak memiliki batas waktu. Maka rumusan masalah yang

⁴ Gede Adhitya Ariawan, ‘Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No . 2785K / Pdt / 2011)’ 92.

⁵ Rafelya R, Jamilah L, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI dengan WNA menurut Hukum Positif Indonesia”, Bandung Conference Series: Law Studies, Vol. 2 No. 2, 2022 <https://doi.org/10.29313/bcsls.v2i2.3208>

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Agustus 2023
Page :	180-199		

akan dibahas pada penelitian ini adalah apakah dasar hukum perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu di Indonesia?, dan bagaimana pengaturan terhadap pemberhentian perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu di Indonesia?. Tujuan penelitian untuk mengetahui dan menganalisis dasar hukum perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu dan pengaturan terhadap pemberhentian perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu di Indonesia.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normative, Metode yuridis normatif adalah metode penelitian dalam ilmu hukum yang dilakukan dengan meneliti dari bahan pustaka atau sekunder. Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk mengkaji berbagai macam aturan dan kaidah hukum yang bersifat formil seperti Undang-undang, perundang-undangan, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep teoritis yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini ⁶.

Fokus permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini yaitu akibat hukum pada perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu dan kesesuaian dasar pertimbangan hakim dengan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan, yang mana akan penulis gunakan adalah hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Selanjutnya, pada pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada⁷.

Bahan Hukum yang penulis gunakan adalah : Bahan primer, berupa hierarki norma dasar, peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah yang meliputi 1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata; 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; 3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; dan Bahan sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis para ahli hukum, kamus

⁶ Dyah Ochtorina Susanti and A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Sinar Grafika 2014).

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Revisi, Kencana 2019).

hukum, ensiklopedia hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya ⁸.

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia Terkait Perjanjian Sewa-Menyewa Tanpa Batas Waktu.

Tanah merupakan bagian dari bumi yang diatur dalam peraturan nasional yakni pada Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya kepada pihak yang lainnya untuk kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu sanggup pembayarannya. Menurut Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa-menyewa, yaitu suatu perjanjian antara pemilik atau yang menyewakan dengan penyewa. Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.”. Perjanjian dalam hal ini dapat menjadi jaminan atas kepastian hukum bagi para pelaku perjanjian sewa-menyewa yang didalamnya terdapat hak maupun kewajiban yang diterima para pihak. Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak seharusnya dapat menjadi acuan agar tidak terjadi tindakan yang tidak di inginkan seperti perbuatan melawan hukum atau wanprestasi.

Menurut Pasal 1548 aturan mengenai sewa menyewa adalah “sewa menyewa merupakan suatu persetujuan yang pihak pertama mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang kedua, barang untuk dinikmati dalam waktu tertentu, dengan harga

⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D* (1st edn, Alfabeta 2006).

yang dibayarkan oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupkan pembayarannya.” Dari hal tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa memiliki sifat timbal balik dimana pihak yang menyewakan menyerahkan objek sewa dan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa. Hukum perjanjian memiliki 5 asas, yaitu⁹ :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (freedom of contract) Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPer, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta (4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.;
- b. Asas Konsensualisme (concensualism) Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPer. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.;
- c. Asas Kepastian Hukum (pacta sunt servanda) Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas pacta sunt servanda merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana

⁹ M. Muhtarom, ‘Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Membuat Kontrak’ (2014) 26 Suhuf 54, <http://hdl.handle.net/11617/4573>.

layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

- d. Asas Itikad Baik (good faith) Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.;
- e. Asas Kepribadian (personality) Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer.

Perjanjian sewa-menyewa dapat dikategorikan menjadi perjanjian sewa-menyewa secara tertulis dan perjanjian sewa-menyewa secara lisan, dari sini dapat dilihat bahwa perjanjian sewa-menyewa tidak harus dilakukan secara tertulis namun juga dapat dilakukan secara lisan selama syarat sah perjanjian terpenuhi. Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPer yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, sebab yang halal, apabila memenuhi semua syarat tersebut maka perjanjian dianggap sah dan apabila tidak memenuhi syarat tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan atau dapat dibatalkan demi hukum.

Salah satu asas hukum perjanjian adalah *pacta sunt servanda* yang arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang. Dengan demikian, penerapan asas ini seperti undang-undang dimana ketika ada pelanggaran terhadap perjanjian, maka perlu adanya penegakan hukum terhadap perjanjian tersebut atau perjanjian tersebut dapat batal/dibatalkan. *Pacta sunt servanda* terdapat dalam Pasal 1338 KUHPer yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah

oleh kedua belah pihak itu mengatur sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang telah sepakat, untuk kemudian tidak dapat ditarik kembali oleh kedua belah pihak karena alasan tertentu yang Undang-Undang menyatakan cukup untuk dapat persetujuan serta harus dilaksanakan secara itikad baik, cakap hukum dan secara sah berlaku sebagai Undang-Undang.¹⁰

Hukum kontrak yang diatur dalam undang-undang, tidak selamanya bersifat hukum memaksa, dalam arti para pihak dapat mengesampingkan dengan aturan yang dibuatnya sendiri oleh para pihak, dengan dasar prinsip kebebasan berkontrak (Pasal 1338 ayat 1 KUH.Perdata). Dengan demikian, setiap orang bisa membuat perjanjian apapun bentuk dan isinya sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹¹

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian perjanjian dibuat dan disepakati Bersama oleh kedua belah pihak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan timbul kewajiban dari pihak yang untuk satu menyerahkan objek dalam perjanjian sewa, sedangkan pihak lain membayar harga untuk sewa. Namun objek yang diserahkan hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewanya itu. Oleh karenanya, perjanjian sewa-menyewa tergolong sebagai perjanjian timbal balik karena melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa secara rinci diatur di dalam Pasal 1548 KUHPerdata, dimana menurut Pasal 1548 KUHPerdata sewa-menyewa adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu” Subekti dalam bukunya yang berjudul

¹⁰ Yunanto, *Loc. Cit.*

¹¹ Gayo and Sugiyono, *Loc. Cit.*

Hukum Perjanjian mengatakan “dalam perjanjian sewa-menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan, asal sudah disetujui harga sewanya”¹². Maka, sewa-menyewa tanpa batas waktu dapat dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak selama menentukan harga sewa per bulan atau per tahunnya.

Kemudian, pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) yang menjadi landasan nasional dalam pengaturan mengenai tanah di Indonesia mengatur mengenai jenis-jenis hak atas tanah yang salah satunya merupakan hak sewa. Hak sewa menurut UUPA merupakan kewenangan seseorang menggunakan atau memakai objek yang merupakan kepunyaan/milik pihak lain yang disewakan, dalam penyewaan itu ditentukan sebuah harga yang harus dibayar oleh pihak yang menyewa, dimana harga tersebut ditentukan oleh pihak yang menyewakan objek tersebut. Dalam UUPA tidak ada pengaturan mengenai jangka waktu atau batas waktu dari pemberian hak sewa ini.

Sehingga perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu dapat dilakukan dengan berdasarkan pada asas konsensualitas dimana pada hakikatnya suatu perjanjian yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas¹³. Kemudian melihat pada asas kebebasan berkontrak yaitu orang pada hakikatnya dapat membuat suatu perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum¹⁴, dan Asas Pacta Sun Servanda yang mengatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah itu mengikat dan memiliki kekuatan hukum, sehingga wajib untuk dilaksanakan dan dapat dipaksakan pelaksanaannya. Namun perlu diperhatikan lagi mengenai syarat sah nya kontrak

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian* (21st edn, Linimasa 2002).

¹³ R Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum* (1st edn, Sinar Grafika 2010).

¹⁴ J Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya Alumni* (1st edn, Alumni 2010).

karena perjanjian atau kontrak tidak dapat dilakukan apabila tidak terpenuhi syarat sah tersebut.

2. Syarat Perjanjian Sewa-Menyewa Tanpa Batas Waktu Dapat Diberhentikan.

Perjanjian adalah persetujuan sebagai alat penghubung hukum mengenai harta benda antara para pihak dimana satu pihak dipandang berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lainnya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut¹⁵. Khusus mengenai pengertian perjanjian sewa menyewa maka dapat ditemukan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi “Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya,” melalui pengertian tersebut dapat diuraikan mengenai tiga unsur dalam suatu perjanjian sewa menyewa yaitu: adanya barang/objek sewa; adanya jangka waktu/ waktu sewa; adanya pembayaran sesuatu harga/harga sewa;

Ketiga unsur yang diuraikan di atas merupakan unsur pembeda antara perjanjian sewa menyewa dengan bentuk perjanjian lainnya. Unsur-unsur tersebut juga merupakan perwujudan dari syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang harus dipenuhi. Karena apabila perjanjian tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang telah diatur maka perjanjian tersebut tidak akan diakui oleh hukum meskipun pihak-pihak yang membuatnya memberikan pengakuan, tetapi tidak menjadi mengikat, artinya pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan. Meskipun dilaksanakan, jika suatu ketika terjadi

¹⁵ Zuhriati Khalid, ‘ANALISIS JURIDIS KEDUDUKAN PERJANJIAN KEMITRAAN ANTARA PENGEMUDI JASA ANGKUTAN ONLINE DAN PERUSAHAAN PROVIDER DITINJAU DARIASPEK HUKUM KEPERDATAAN’ (2019) 18 Jurnal Hukum KAIDAH2 <<https://jurnal.uisu.ac.id/index.php/jhk/article/view/1207>>.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Agustus 2023
Page :	180-199		

permasalahan dan diajukan ke pengadilan maka pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian menjadi batal¹⁶.

Pada perjanjian sewa-menyewa, keberadaan objek sewa dan harga sewa adalah bersifat wajib, keada unsur tersebut disebut juga sebagai unsur yang bersifat esensial atau unsur esensialia. Unsur esensial memiliki pengertian sebagai unsur yang mutlak harus dicantumkan dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya ketiga unsur tersebut maka perjanjian dianggap tidak ada. Menurut Subekti dalam bukunya mengatakan “peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun takbergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena 'waktu tertentu' bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa¹⁷.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian oleh para pihak biasanya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yaitu para pihak berwenang untuk memilih dan/atau menentukan perihal apa saja yang akan dijanjikan tanpa adanya campuran unsur tekanan dari pihak lain (pemaksaan), serta perjanjian yang dibuat tersebut akan berlaku sah layaknya undang-undang bagi para pihak. Sehingga dapat dikatakan bahwa selama ada ketiga unsur esensial, lalu terpenuhinya syarat sah perjanjian dan tidak melanggar asas yang ada, maka para pihak dapat membuat perjanjian dengan klausul sesuai yang disepakati kedua belah pihak.

Namun, bebas menentukan mengenai apa yang diperjanjikan ini perlu digaris bawahi bahwa tidak semua hal yang disepakati dianggap dapat dituangkan dalam perjanjian karena perlu memperhatikan beberapa hal yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang, terlebih juga kesepakatan tersebut tidak boleh melanggar serta memiliki tujuan yang menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi kesepakatan tersebut tidak boleh kesepakatan sepihak atau dengan paksaan, melainkan kesepakatan dari kedua pihak yang

¹⁶ Gloria Pepah, 'Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kuhperdata' (2020) 8 Lex Privatum 24 <<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/30965>>.

¹⁷ Subekti (n 12).

bersangkutan, dan tentunya harus bersih dari adanya unsur pemaksaan agar tidak terbentuk cacat kehendak. Dasar pengaturan dari cacat kehendak diatur pada ketentuan pasal 1321 KUH Perdata yang mengatakan bahwa “Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan” dan pasal 1449 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.” Jadi kesepakatan yang didalamnya mengandung unsur khilaf/sesat, paksaan, penipuan serta penyalahgunaan kondisi/keadaan, disebut sebagai kesepakatan yang cacat kehendak.

Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi akibat dari suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki maupun tidak dikehendaki oleh para pihak. Namun pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir jika ditentukan oleh tiga hal, yakni;

- a. Ditentukan secara tertulis batas berakhirnya sewa menyewa (pasal 1570 KUHPperdata). Pada perjanjian sewa menyewa berakhirnya perjanjian telah ditentukan secara tertulis bahwa sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak. Jika lama waktu sewa menyewa telah ditentukan dalam surat perjanjian, maka perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditetapkan. Pengakhiran sewa dalam hal ini tidak memerlukan surat lain, misalnya jika penyewa menyewa mobil lepas kunci selama lima hari, yakni mulai tanggal 1 sampai tanggal 5, maka akan dengan sendirinya perjanjian sewa itu berakhir tanggal 5. Namun apabila pihak yang menyewakan ingin menghentikan persewaan tersebut maka menurut ketentuan pasal 1579 KUHPperdata “Pemilik barang tidak dapat menghentikan persewaan dengan menyatakan bahwa ia akan memakai sendiri barangnya, kecuali apabila pada waktu membentuk perjanjian sewa menyewa ini diperbolehkan”. apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Oleh karena itu jika waktu sewa menyewa yang ditentukan di dalam perjanjian telah habis maka pihak penyewa harus segera menyerahkan barang yang disewa dalam keadaan semula pada waktu barang diserahkan.

- b. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan Dalam Pasal 1571 KUHPerdara disebutkan bahwa "Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, jika pihak lain ingin menghentikan sewanya, maka harus mengindahkan tenggang waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat". Ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara tersebut, berakhirnya perjanjian sewa menyewa tidak disudahi dengan lewat waktu, melainkan sesudah diadakan pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak menghentikan sewa menyewa, dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian. Misalnya pemberitahuan penghentian dilakukan 1 Agustus dan diakhiri dengan 31 Desember inilah yang dimaksudkan dengan jangka waktu penghentian, jangka waktu penghentian tidak boleh terlalu pendek. Ukuran jangka waktu yang persis dianggap patut, tentu agak sulit menetapkannya. Namun demikian ukuran mendekati kepastian yang layak tadi harus berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat.
- c. Penghentian sewa menyewa berakhir tanpa ditentukan batas waktu berakhirnya Dalam bentuk perjanjian sewa menyewa seperti ini, secara umum dapat kita tarik kesimpulan bahwa penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas, oleh kedua belah pihak. Kesimpulan ini dikemukakan karena UU tidak mengatur cara pengakhiran perjanjian sewa menyewa tertulis dan lisan yang mempunyai batas waktu tertentu. Sebaiknya diserahkan penghentian yang selayaknya bagi kedua belah pihak. Atau batas waktu penghentian yang selayaknya berpedoman pada keputusan dan kebiasaan setempat. Dengan berpedoman pada kebiasaan setempat bisa saja pengakhiran sewa berjangka waktu seminggu, sebulan dan sebagainya¹⁸.

¹⁸ Siti Chomsyah, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis" Jurnal Advokasi, Vol. 7 No. 2, 2017.

<https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/advokasi/article/view/329>

Pasal 1579 KUH Perdata merupakan pasal yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu-sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi: "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya" dapat dilihat bahwa pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barang tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka-waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Meskipun sewa-menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, undang-undang memberikan perbedaan mengenai sewa tertulis dan sewa lisan yaitu jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan apabila sewanya dilakukan dengan lisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Berdasarkan ketentuan mengenai berakhirnya perjanjian, maka perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu juga dapat diakhiri. Kembali lagi ke asas konsensual, dimana kedua pihak melakukan perjanjian atas dasar kesepakatan kedua belah pihak maka berakhirnya juga dengan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga apabila perjanjian dilakukan secara tertulis maka para pihak dapat membuat kesepakatan untuk mengakhiri

perjanjian sewa sesuai dengan persetujuan para pihak dengan melakukan perubahan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis yang diatur oleh pihak-pihak yang terlibat. Dalam hal ini, perjanjian sewa tanpa batas waktu awal diubah menjadi perjanjian sewa dengan batas waktu tertentu, dengan tanggal berakhir yang telah ditentukan. kemudian apabila perjanjian dilakukan hanya dengan lisan maka para pihak juga dapat berkomunikasi mengenai berakhirnya perjanjian sewa-menyewa dengan memberitahukan 30 hari sebelum ingin diakhirinya masa sewa atau bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak.

Hukum sewa-menyewa atau hukum kontrak yang berlaku di Indonesia, menetapkan persyaratan yang mengatur mengenai harus ada pemberitahuan sebelum mengakhiri perjanjian sewa. Persyaratan ini terdapat dalam Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Rusun) dan Pasal 1154 KUHPerdara. Pasal 11 Ayat (2) UU Rusun menyatakan bahwa "Penghentian hubungan hukum kontrak sewa-menyewa rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setelah ada pemberitahuan tertulis paling sedikit 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal penghentian." Hal ini menunjukkan bahwa dalam konteks rumah susun, pemberitahuan tertulis harus diberikan oleh pihak yang ingin mengakhiri perjanjian sewa setidaknya 30 hari sebelum tanggal penghentian yang diinginkan.

Selain itu, Pasal 1154 KUHPerdara juga memberikan pedoman tentang pemberitahuan penghentian perjanjian sewa. Pasal tersebut menyatakan bahwa jika tidak ada kesepakatan antara penyewa dan pemilik properti, penghentian perjanjian sewa terjadi dengan memberikan pemberitahuan tertulis 30 hari sebelum tanggal penghentian. Namun, penting untuk dicatat bahwa persyaratan pemberitahuan dapat berbeda tergantung pada perjanjian sewa yang telah ditandatangani antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam beberapa kasus, perjanjian sewa dapat memuat persyaratan pemberitahuan yang lebih lama atau lebih pendek daripada 30 hari. Oleh karena itu, penting untuk merujuk pada perjanjian sewa yang berlaku antara pihak-pihak yang terlibat untuk memahami persyaratan pemberitahuan yang spesifik.

C. Kesimpulan

Di Indonesia, perjanjian sewa tanpa batas waktu dianggap legal dan sah karena tidak ada pengaturan hukum yang secara khusus melarang perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu. Oleh karena itu, dalam praktiknya, perjanjian sewa tanpa batas waktu dapat dilakukan, diakui dan diberlakukan di Indonesia. Hal ini dengan berdasarkan asas konsensual dan asas kebebasan berkontrak dimana para pihak dapat melakukan perjanjian dengan ketentuan yang disepakati selama tidak melanggar hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, penting untuk dicatat bahwa meskipun perjanjian sewa tanpa batas waktu dianggap legal, masih ada beberapa persyaratan dan prinsip hukum yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi kedua belah pihak. Prinsip-prinsip hukum kontrak, seperti kesepakatan sukarela, pertimbangan yang cukup, dan kapasitas hukum, harus dipenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu.

Selain itu, dalam konteks penghentian sewa, penyewa atau pemilik properti harus mengikuti prosedur yang diatur dalam hukum sewa yang berlaku di Indonesia, misalnya; pemberian pemberitahuan tertulis dalam jangka waktu tertentu sebelum pengakhiran perjanjian sewa dapat menjadi persyaratan yang harus dipenuhi. Untuk menghentikan perjanjian sewa tanpa batas waktu di Indonesia, maka di rekomendasikan untuk : periksa perjanjian, berikan pemberitahuan tertulis, ikuti persyaratan waktu, sampaikan secara resmi, koordinasi dengan pemilik property, dan pastikan untuk menyelesaikan pembayaran sewa dan kewajiban lainnya sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Agustus 2023
Page :	180-199		

Daftar Pustaka

Buku

- Mahmud Marzuki P, 2019, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta
- Satrio J, 2010, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung
- Soeroso R, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Linimasa, Jakarta
- Sugiyono, 2006, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, Alfabeta, Bandung
- Susanti DO and Efendi A, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Syahmin AK, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajawali Pers; Rajagrafindo Persada, Depok

Jurnal

- Gayo MF, Sugiyono H, “Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Usaha” *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 8 No. 3, 2021.
<http://jurnal.umtapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/2578>,
<http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i3.245-254>
- Ariawan, Gede Adhitya, Made Subawa, dan I Made Udiana, “Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No . 2785K / Pdt / 2011)”, *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3 No. 1, 2018
<https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p07>
- Khalid Z, “Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan Antara Pengemudi Jasa Angkutan Online Dan Perusahaan Provider Ditinjau Dariaspek Hukum Keperdataan”, *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, Vol. 18 No. 3, 2019
<https://jurnal.uisu.ac.id/index.php/jhk/article/view/1207>,
<https://doi.org/10.30743/jhk.v18i3.1207>

Volume:	6	E-ISSN:	2655-1942
Number:	2	Terbitan:	Agustus 2023
Page :	180-199		

M. Muhtarom, ‘Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Membuat Kontrak’ (2014) 26 Suhuf 54, <http://hdl.handle.net/11617/4573>.

Pepah G, “Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHperdata”, *Lex Privatum*, Vol. 8 No. 4, 2020
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/30965>

R, Rafelya, Jamilah L, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI dengan WNA menurut Hukum Positif Indonesia”, *Bandung Conference Series: Law Studies*, Vol. 2 No. 2, 2022 <https://doi.org/10.29313/bcsls.v2i2.3208>

Chomsyah, Siti, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis” *Jurnal Advokasi*, Vol. 7 No. 2, 2017
<https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/advokasi/article/view/329>

Yunanto, “Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian”, *Law, Development and Justice Review*, Vol. 2 No. 1, 2019,
<https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5000>

Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Rumah Susun

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata