

**A B S T R A K**

Hak sewa untuk bangunan adalah salah satu hak yang dapat diperoleh oleh orang asing untuk menguasai tanah di Indonesia. Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak sewa lahir dari perjanjian sewa yang dibuat antara penyewa dan pemilik tanah, dimana dalam perjanjian tersebut muncul hubungan hukum privat dan hak para pihak untuk menentukan sendiri isi perjanjian tersebut berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Orang asing menggunakan asas kebebasan berkontrak tersebut untuk menentukan jangka waktu sewa yang tidak wajar, hingga mencapai seumur hidup atau selama 100 tahun. Tidak adanya peraturan khusus mengenai hak sewa dan tidak diaturnya jangka waktu perjanjian sewa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia menyebabkan banyak warga negara Indonesia yang merasa dirugikan dan menggugat pembatalan perjanjian ke pengadilan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa asas kebebasan berkontrak terhadap perjanjian sewa mempunyai batasan. *Ratio Decidendi* dari putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016 membuktikan bahwa sebab perjanjian sewa harus jelas untuk tujuan sewa menyewa dan perlu memperhatikan kepatutan, kesesuaian dan ketertiban umum dalam klausula-klausula perjanjian sewa.

**Kata Kunci:** Hak sewa, *Ratio Decidendi*, Kebebasan berkontrak

**A B S T R A C T**

Rental right for building is one of the right which are eligible for foreigners to control over land in Indonesia. Rental right is regulated under Article 44 and Article 45 of Law number 5 year 1960 on Basic Regulations on Agrarian Principles. Rental right is creted from rent agreement which is made by the tenant and the landlord, where private legal relationship is created and the parties have the right to determine the substance of the agreement based on the pricipile of freedom of contract. Foreigners used the freedom of contract principle to create unfair rent time period, which spans over a lifetime or for 100 years. The unavailability of specific regulation on rental right and the unregulated rent time period under Government Regulation number 103 year 2015 on Ownership of Residential Area or Occupancy of Foreginers Residing in Indonesia caused many Indonesians felt injustice and claim the nullification of the rent agreement to court.

The result of this research shows that the freedom of contract principle on rent agreement has its limits. The *ratio decidendi* of Supreme Court decision number 3403 K/Pdt/2016 proves that the cause of rent agreement should be clear on the purpose on creating a rent legal relation and not to control land in Indonesia. The substance of the agreement should consider propriety, decency, and public interest in its clauses.

**Keyword : Rental Right, *Ratio Decidenci*, Freedom of Contract**