



Analisis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Seumur Hidup Sebagai Upaya Penyelundupan Hukum Terhadap Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing

(Studi Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin)

Kadek Oktavianiasih¹, Komang Febrinayanti Dantes², Ni Ketut Sari Adnyani³

Universitas Pendidikan Ganesha, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi: oktavianiasih@student.undiksha.ac.id, febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id, sari.adnyani@undiksha.ac.id

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 21 April 2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal considerations of judges in Decision Number 112/Pdt.G/2016/PN Gin, as well as the legal consequences of a lifetime lease agreement as a form of circumvention of law related to the control of land rights by foreign nationals. This research constitutes normative legal research employing statutory, conceptual, and case approaches, which are analyzed qualitatively. The results of the study indicate that the judges' legal considerations conclude that a lifetime lease agreement accompanied by the transfer of rights to a foreign national cannot be legally justified. Such an agreement does not fulfill the essential nature of a lease agreement as stipulated in Article 1548 of the Indonesian Civil Code, as it does not reflect a temporary character and fails to provide legal certainty regarding its duration or termination. Furthermore, the indirect transfer of land rights to foreign nationals through the use of a nominee arrangement embedded in the lease agreement constitutes a form of circumvention of law and contravenes the provisions of Article 21 paragraph (1) and Article 26 paragraph (2) of the Basic Agrarian Law. The legal consequence of such an agreement is that it is deemed null and void by operation of law due to its unlawful cause and its contradiction with prevailing laws and regulations. Consequently, the agreement is considered never to have existed from the outset, does not create a valid legal relationship, all rights and obligations of the parties are extinguished, and control over the land rights is restored to the lawful owner.

Keywords: Lifetime Lease Agreement, Control of Land Rights, Foreign National

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin, serta akibat hukum perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai bentuk penyelundupan hukum terhadap penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam putusan, menilai bahwa perjanjian sewa-menyewa seumur hidup yang disertai pengalihan hak kepada warga negara asing tidak dapat dibenarkan secara hukum. Perjanjian tersebut tidak memenuhi hakikat perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata, karena tidak mencerminkan sifat sementara dan tidak memberikan kepastian mengenai jangka waktu berakhirnya perjanjian. Selain itu, pengalihan hak atas

tanah secara tidak langsung kepada warga negara asing dengan menyelundupkan nominee di dalam perjanjian sewa-menyewa, sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Akibat hukum atas perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai upaya penyelundupan hukum adalah perjanjian dinyatakan batal demi hukum karena mengandung sebab yang terlarang dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dianggap tidak pernah ada sejak awal, tidak menimbulkan hubungan hukum yang sah, seluruh hak dan kewajiban para pihak menjadi hapus, serta penguasaan hak atas tanah dikembalikan kepada pemilik yang sah.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa-Menyewa Seumur Hidup, Penguasaan Hak Atas Tanah, Warga Negara Asing.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan suatu objek bagian dari bumi yang dapat dikuasai oleh suatu negara, masyarakat adat, individu (perorangan) atau badan hukum yang nantinya dapat dipergunakan sebagai suatu kepentingan yang bernilai ekonomis atau budaya (Arba, 2019). Tanah selain sebagai suatu sarana tempat tinggal dan usaha masyarakat, tanah juga dapat diartikan sebagai simbol kedaulatan, hak asasi, pengakuan sosial tentang keberadaan warga negaranya. Sehingga tanah juga dapat dilihat sebagai suatu simbol ikatan dari setiap keberadaan warga negaranya dan tidak hanya bermakna sebagai suatu hal yang bersifat ekonomis saja (Adnyani, 2013). Di Indonesia, penguasaan dan pemanfaatan tanah telah diatur secara ketat oleh negara dengan suatu tujuan agar tetap terjaganya kesejahteraan masyarakat serta agar dapat menghindari terjadinya penguasaan dan pemanfaatan tanah secara tidak sah oleh warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA) (Ridhogusti & Kurniati, 2024).

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa: "bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Pengaturan ini menjadi suatu landasan bagi negara untuk dapat mengatur serta mengawasi atas penguasaan tanah agar tidak terjadi suatu sengketa yang menguntungkan individu atau hanya salah satu pihak saja. Ketentuan tersebut kemudian diakomodasi melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengaturan mengenai hak atas tanah dalam hukum agraria pada dasarnya dilandasi oleh tujuan untuk dapat mewujudkan kesejahteraan umat manusia, peningkatan kesejahteraan serta menuntut pengaturan mengenai pengelolaan tanah agar dapat dilaksanakan secara optimal (Adnyani, 2013:79).

Pada UUPA telah mengatur terkait peruntukan, pemilikan dan penguasaan tanah dengan tujuan untuk kepentingan bangsa, negara dan masyarakat secara langsung maupun secara tidak langsung (Dantes et al., 2024). Dalam UUPA, ditegaskan untuk dapat memberikan suatu hak-hak eksklusif hanya kepada warga negara Indonesia (WNI), yang berhubungan erat dengan keberadaan atas tanah di Indonesia. Hal ini telah tercermin dalam pasal 9 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa "Hanya Warga negara Indonesia yang dapat mempunyai wewenang atas seluruhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa di Indonesia". Selanjutnya, Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa "Hanya Warga negara Indonesia yang

berhak atas hak kepemilikan tanah di Indonesia". Ketentuan tersebut di pertegas kembali dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa "setiap perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada warga negara asing (WNA), baik secara langsung maupun tidak langsung, adalah batal demi hukum."

Merujuk dalam pengaturan tersebut, warga negara asing (WNA) tidak memiliki suatu kemungkinan mendapatkan hak atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung di Indonesia. Hak-hak tersebut diatur secara khusus dalam UUPA dengan tujuan untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan ketentuan undang-undang, dan diusahakan agar dapat dihapus dalam waktu yang relatif singkat (Dantes & Hadi, 2021). Sehingga warga negara asing (WNA) dapat menggunakan tanah di Indonesia dengan pengecualian hanya mendapatkan hak pakai dan hak sewa dengan kurun waktu yang jelas (Kindangen, 2019). Walaupun peraturan perundang-undangan di Indonesia cukup memadai dalam mengatur adanya kepemilikan atau penguasaan atas tanah oleh warga negara asing (WNA) di Indonesia. Namun masih terdapat celah-celah hukum yang dimanfaatkan sebagai celah dalam upaya penyelundupan hukum (Pebriyana et al., 2020).

Perbuatan melakukan perjanjian merupakan suatu dasar terbentuknya hubungan hukum antara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban. Dalam hukum perdata dikenal adanya perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPperdata, sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diatur secara khusus namun berkembang dalam masyarakat (Hasibuan, 2016). Kedua jenis perjanjian tersebut tetap sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Salah satu bentuk perjanjian tidak bernama yang berkembang dalam kehidupan masyarakat adalah perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian pinjam nama, di mana warga negara asing (WNA) menggunakan nama warga negara Indonesia (WNI) untuk memiliki tanah secara formal, namun penguasaan dan manfaat sebenarnya tetap berada pada WNA (Saputri, 2015). Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPperdata, praktik ini berkembang di masyarakat sebagai bentuk penyelundupan hukum untuk menghindari larangan dalam UUPA.

Pada praktiknya, Perjanjian *nominee* sering diselundupkan pada perjanjian lain, salah satunya melalui perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPperdata menyatakan bahwa "sewa menyewa adalah perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk memberikan kenikmatan atas barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang telah disepakati". Pada Frasa "waktu tertentu" telah menunjukkan perjanjian sewa-menyewa harus memiliki batas waktu yang jelas, terukur, dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Namun, dalam parktiknya telah ditemukan adanya perjanjian sewa-menyewa dengan jangka waktu seumur hidup yang tanpa memiliki batas waktu yang jelas. Perjanjian sewa-menyewa seumur hidup tersebut bahkan disertai dengan klausul *nominee*, dimana pihak penyewa bertindak sebagai perwakilan dari warga negara asing (WNA). Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak lagi murni sebagai perjanjian

sewa-menyewa, melainkan sebagai sarana untuk menyamakan penguasaan tanah oleh WNA. Menurut Maria SW. Sumardjono dalam (Herawati, 2021), "Perjanjian pokok yang telah diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA) menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian dengan akta autentik, merupakan penyelundupan hukum".

Di sisi lain, kewenangan notaris dalam membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris memungkinkan dibuatnya berbagai bentuk perjanjian atas kehendak para pihak. Namun, dalam praktiknya hal ini dapat dimanfaatkan untuk membuat perjanjian yang secara substansi bertentangan dengan hukum. Selain itu, tidak adanya pengaturan secara khusus mengenai perjanjian *nominee* pada sistem hukum Indonesia menunjukkan adanya kekosongan norma hukum yang dapat membuka suatu peluang terjadinya penyelundupan hukum. Permasalahan tersebut tercermin di dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin bermula dari perjanjian sewa-menyewa tanah (Land Lease Agreement) yang dibuat pada tanggal 28 Desember 2004 antara warga negara Indonesia sebagai pemilik tanah dengan pihak penyewa yang bertindak sebagai *nominee* dari warga negara asing (WNA). Perjanjian tersebut menetapkan jangka waktu seumur hidup dengan pembayaran satu kali serta memberikan penguasaan secara nyata kepada warga negara asing (WNA). Dalam praktiknya, tanah tersebut dikuasai oleh warga negara asing (WNA) tanpa memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah.

Pada putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin, Terdapat suatu persoalan hukum yang kompleks terkait penggunaan perjanjian sewa-menyewa tanah atau *Land Lease Agreement* yang di dalamnya termuat perjanjian *nominee* dengan upaya untuk menyamakan penggunaan dan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA), serta masih ada ketidaktegasan dalam penegakkan prinsip-prinsip hukum agraria nasional dan memperlihatkan adanya suatu celah regulasi dan kekosongan hukum (*legal vacuum*) terhadap praktik *nominee* yang tidak diatur secara tegas pada perundang-undangan, Namun sangat berdampak besar terhadap kedaulatan penguasaan tanah di Indonesia. Pada putusan terdapat pertimbangan hakim yang menjelaskan terkait tidak diaturnya perjanjian *nominee*. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin terkait perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai upaya penyelundupan hukum terhadap penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA) serta mengkaji akibat hukum dari perjanjian tersebut.

METODE

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan jenis penelitian yang membahas kajian terhadap asas-asas hukum, norma, dan doktrin-doktrin hukum sebagaimana terdapat dalam literatur hukum (Ali Z, 2019). Penelitian yuridis normatif merupakan jenis penelitian yang menggunakan beberapa pendekatan dalam proses analisisnya, yakni pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) Pendekatan ini digunakan dalam penelitian bertujuan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan

langsung dengan kaidah-kaidah normatif. Selanjutnya pendekatan kasus (*Case approach*) digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk menelaah dan menganalisis objek dalam penelitian ini, yang berupa Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin. Kemudian Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk menelaah dan menganalisis terkait permasalahan penggunaan perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai upaya penyelundupan hukum terhadap Penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA) dan di dalamnya juga terkandung suatu perjanjian nominee. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini berupa bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder mencakup buku teks serta artikel yang berkaitan dengan penelitian, bahan hukum tersier mencakup kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) atau kamus hukum. Pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Selanjutnya, bahan hukum dianalisis dengan metode analisis data kualitatif yang bersifat deskriptif untuk memperoleh suatu kesimpulan terkait pertimbangan hakim dalam putusan dan akibat hukumnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin atas Perjanjian sewa-menyewa tanah seumur hidup sebagai upaya penyelundupan hukum terhadap Penguasaan tanah oleh Warga negara asing.

Pada Pertimbangan pertama majelis hakim terdapat pada isi dari gugatan penggugat yang pada pokok perkara menyampaikan bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa tanah (*land lease Agreement*) tidak terdapat suatu batasan waktu tertentu yang menentukan kapan berakhirnya perjanjian. Selain hal itu, perjanjian sewa-menyewa tanah (*land lease Agreement*) juga terdapat Pasal yang menyatakan pihak tergugat menjadi *nominee* dari warga negara asing (WNA), sehingga menurut pihak penggugat dari kedua hal tersebut telah sangat merugikan. Terkait untuk dapat menilai perkara ini, majelis hakim perlu memastikan dalam menilai apakah dapat dinyatakan sah perjanjian sewa-menyewa tanah (*Land Lease Agreement*) atas sebidang tanah seluas 1000M²/ Sebagian atas luas tanah 1.650 M² dengan SHM. No.1414 yang dilakukan oleh para pihak. dengan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan, jawab-menjawab, bukti surat, serta keterangan saksi yang diajukan di muka persidangan, sehingga terungkap fakta hukum bahwa telah terjadi perjanjian sewa-menyewa tanah antara penggugat dan tergugat serta tergugat bertindak sebagai *nominee* dari warga negara asing (WNA). Sehingga untuk dapat menjawab dan mengetahui dalam suatu perjanjian apakah perjanjian dapat dinyatakan sah atau tidak sah, maka perjanjian yang dilakukan oleh para pihak harus diuji terlebih dahulu dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang memuat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak menurut hukum, adanya suatu objek tertentu, dan sebab yang halal.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal tersebut, syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif yang apabila tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian "dapat dibatalkan" atau "diminta batal" oleh salah satu pihak yang memiliki hubungan hukum dalam perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat

merupakan syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian “batal demi hukum” yang dapat diartikan bahwa perjanjian tersebut telah batal sejak awal perjanjian itu dibuat dan perjanjian tersebut tidak akan menimbulkan suatu hubungan hukum bagi para pihak yang saling mengikatkan dirinya. Suatu perjanjian dapat dianggap sah oleh hukum apabila dari kedua belah pihak terdapat suatu kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh perjanjian. Hal tersebut telah tertuang dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menegaskan bahwa kata sepakat tidak dapat dinyatakan sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan penipuan atau paksaan

Berdasarkan bukti yang diajukan di persidangan, majelis hakim menilai bahwa kesepakatan para pihak telah terpenuhi karena para pihak telah menandatangani perjanjian dan tidak terdapat bantahan, serta para pihak juga dinyatakan cakap hukum. Namun demikian, terhadap syarat objektif majelis hakim menemukan adanya kejanggalan dalam isi perjanjian, khususnya terkait jangka waktu dan keberadaan *nominee*. Khususnya pada Pasal 1 dan Pasal 8 perjanjian disebutkan bahwa jangka waktu sewa berlaku seumur hidup dan diperpanjang secara otomatis hingga pihak penyewa meninggal dunia. Terhadap hal tersebut, majelis hakim mempertimbangkan bahwa ketentuan tersebut bertentangan dengan Pasal 1548 KUHPerdara yang mensyaratkan adanya jangka waktu tertentu dalam perjanjian sewa-menyewa. Jangka waktu seumur hidup tidak dapat ditentukan secara pasti maupun dihitung kapan perjanjian tersebut akan berakhir, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan multitafsir. Selain itu, majelis hakim juga mempertimbangkan bahwa tergugat bertindak sebagai *nominee* dari warga negara asing (WNA), dimana praktik *nominee* tidak diatur dalam hukum positif di Indonesia sehingga tidak memiliki dasar hukum dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang telah bertentangan dengan hukum.

Pada pertimbangan tersebut, majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara terhadap syarat sahnya perjanjian, kesepakatan, cakapan, dan objek telah terpenuhi, namun syarat sebab yang halal tidak terpenuhi karena perjanjian mengandung *nominee* yang bertentangan dengan hukum. Selain itu, perjanjian tersebut juga tidak memenuhi unsur esensialia dalam perjanjian sewa-menyewa, khususnya terkait jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara. Dalam konteks hukum agraria, praktik *nominee* bertentangan dengan Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah, serta bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang melarang pengalihan hak kepada warga negara asing baik secara langsung maupun tidak langsung. Selain itu, perjanjian *nominee* juga bertentangan dengan Pasal 1335 KUHPerdara dan Pasal 1337 KUHPerdara karena mengandung sebab yang terlarang sehingga perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum, yang berarti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal dibuat.

Merujuk dari teori tujuan hukum Gustav Radbruch, suatu putusan hakim harus dapat memenuhi unsur keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum (Mertokusumo, 2011). Dalam putusan ini, unsur keadilan dan kemanfaatan telah

terpenuhi karena putusan tersebut melindungi kepentingan penggugat dan mencegah praktik penyelundupan hukum. Berkaitan dengan unsur keadilan, keadilan dapat dipahami sebagai suatu nilai penting dalam hukum yang memiliki karakter berbeda dengan kepastian hukum, jika kepastian hukum lebih bersifat umum dan menyamaratakan maka keadilan bersifat individual dan kontekstual (Margono, 2019). Dalam konteks Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin, keadilan tercermin dari upaya majelis hakim untuk mengembalikan hak penggugat sebagai pemilik sah atas tanah yang telah dirugikan akibat perjanjian sewa-menyewa seumur hidup yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Selanjutnya, unsur kemanfaatan juga menjadi suatu aspek yang tidak dapat terpisahkan dalam penilaian hukum. Suatu penilaian hukum dapat dikatakan apabila hukum tersebut keberadaannya dapat memberikan manfaat nyata bagi masyarakat (Margono, 2019). Dalam perkara ini, putusan hakim tidak hanya memberikan manfaat bagi para pihak yang berperkara, tetapi juga memberikan dampak yang lebih luas bagi masyarakat dengan memberikan batasan terhadap praktik perjanjian nominee yang berpotensi merugikan sistem hukum agraria nasional.

Sejalan dengan hal tersebut, unsur kepastian hukum melengkapi dari unsur keadilan dan unsur kemanfaatan sebagai jaminan kepada masyarakat dalam menghadapi suatu perkara. Kepastian hukum pada hakikatnya dapat berfungsi sebagai suatu bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dari tindakan sewenang-wenang (Margono, 2019). Dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin, pertimbangan hakim terkait perjanjian nominee masih belum disertai dengan penegasan yang eksplisit terhadap ketentuan UUPA, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik di masa yang akan datang. Selain itu, dalam pertimbangan hakim juga tidak dibahas secara mendalam mengenai peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian tersebut. Padahal akta autentik memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti yang memberikan jaminan kepastian hukum dalam hubungan hukum para pihak (Suryani et al., 2024). Akta autentik juga berfungsi melindungi hak-hak para pihak dalam suatu perjanjian (Butar et al., 2023). Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN (Dantes & Hadi, 2023).

Dalam menjalankan kewenangannya, notaris tidak hanya menuangkan kehendak para pihak, tetapi juga harus memastikan bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku (Hadi et al., 2025). Notaris juga memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak agar tidak membuat perjanjian yang bertentangan dengan hukum (Lestari et al., 2024). Lebih lanjut, notaris tidak dapat diposisikan sebagai pihak yang pasif, melainkan harus aktif dalam menilai substansi perjanjian agar tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa seumur hidup yang mengandung *nominee*, notaris seharusnya dapat menolak pembuatan akta apabila diketahui bertentangan dengan hukum positif di Indonesia. Dengan adanya pemberian pemahaman setiap pihak dapat dengan mudah mengetahui berbagai kemungkinan hukum yang dapat timbul dalam penguasaan dan penggunaan tanah yang diperlukan, termasuk cara memperoleh hak atas tanah,

serta hak dan kewajiban yang melekat dan larangan-larangan dalam penguasaan tanah tersebut (Dantes & Hadi, 2021:910).

Dengan demikian, peran notaris menjadi sangat penting dalam mencegah terjadinya praktik penyelundupan hukum, karena notaris memiliki fungsi tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga tertib hukum dalam masyarakat. Ketidakhadiran analisis terhadap peran notaris dalam pertimbangan hakim menunjukkan adanya kekurangan dalam putusan tersebut, sehingga ke depan diperlukan pertimbangan yang lebih komprehensif agar dapat memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Berdasarkan hal tersebut, perjanjian sewa-menyewa seumur hidup yang memuat *nominee* dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin merupakan bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan ketentuan KUHPerdota dan UUPA. Oleh karena itu, putusan majelis hakim yang menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum sudah tepat. Namun demikian, untuk mewujudkan kepastian hukum yang lebih komprehensif, diperlukan pertimbangan yang lebih mendalam terkait dasar hukum pelanggaran serta peran notaris dalam pembuatan akta tersebut, sehingga dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan secara seimbang.

Akibat Hukum atas perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai upaya penyelundupan hukum terhadap Penguasaan hak atas tanah oleh Warga negara asing

Akibat hukum dapat diartikan sebagai seluruh dampak yang terjadi atas suatu konsekuensi dari tindakan atau peristiwa hukum yang dilakukan oleh subjek hukum kepada objek hukum ataupun yang hadir karena kejadian kejadian tertentu, yang terhadap ketentuan hukum telah ditentukan menimbulkan akibat hukum (Yamin et al.,2023). Suatu akibat hukum juga dapat dinyatakan sebagai sumber atas timbulnya, berubahnya, atau hapusnya hak dan kewajiban terhadap pihak-pihak yang bersangkutan. sehingga akibat hukum dipergunakan sebagai lahir dan hilangnya keadaan atau hubungan hukum dan dipergunakan sebagai sanksi terhadap para pihak yang terlibat apabila melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dimana suatu akibat hukum tentunya terjadi karena adanya hubungan hukum antara para pihak yang berkepentingan. Pada umumnya hubungan hukum dapat diwujudkan melalui upaya perjanjian yang berfungsi sebagai sarana untuk bisa mengatur kepentingan yang ingin dipenuhi oleh para pihak dan menjadi suatu landasan terkait lahirnya hak dan kewajiban bagi para pihak (Sinaga, 2019). Dalam hal ini telah terbentuk suatu hubungan hukum yang tidak murni sebagai hubungan hukum sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdota, Melainkan telah mengalami suatu penyimpangan terkait kurun waktu berakhirnya perjanjian dan terdapatnya pengalihan hak kepada warga negara asing (WNA) secara tidak langsung.

Pada putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin, berdasarkan hasil dari pertimbangan majelis hakim dalam putusan telah menimbulkan suatu akibat hukum berupa dinyatakannya perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai perjanjian yang batal demi hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum khususnya Pasal 1548 KUHPerdota tentang jangka waktu perjanjian. Batal demi

hukum mengandung makna bahwa perjanjian tersebut akan dianggap tidak pernah terjadi sejak awal pembuatannya dan perjanjian tersebut tidak pernah menimbulkan segala hubungan hukum yang sah serta mengikat antara para pihak (Mulyana & Abdughani, 2021). Hal tersebut telah sejalan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdota yang menekankan pada perjanjian yang tidak memiliki kekuatan hukum apabila bertentangan dengan peraturan undang-undang atau ketertiban umum. Sehingga dengan dinyatakan perjanjian sewa-menyewa sebagai batal demi hukum, maka seluruh akibat hukum sebelumnya yang hadir dari perjanjian akan dianggap langsung gugur.

Terkait dengan gugurnya perjanjian tersebut akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya yang dimana dari batalnya perjanjian sewa-menyewa seumur hidup telah berimplikasi langsung terhadap tidak berlakunya lagi seluruh hak dan kewajiban yang termuat dalam perjanjian. Sehingga dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut para pihak tidak dapat mendasarkan klaim hukum apapun pada perjanjian yang semula dinyatakan tidak sah, karena perjanjian tersebut tidak memiliki suatu kekuatan hukum mengikat sejak semula dibuatnya oleh para pihak. Mengacu pada hal tersebut tentunya akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Pertama akibat hukum atas batal demi hukum perjanjian sewa-menyewa seumur hidup terhadap warga negara asing (WNA) serta warga negara Indonesia (WNI) yang bertindak sebagai *nominee* adalah tidak lagi diakuinya kedudukan hukum sebagai pihak yang memperoleh manfaat atas penguasaan dan pemanfaatan atas objek tanah tersebut. Hal ini dapat berarti sejak awal tidak pernah lahir hak yang sah bagi para pihak untuk menggunakan, menikmati, ataupun menguasai objek tanah tersebut, meskipun telah diperjanjikan kurun waktu tertentu.

Keadaan ini terjadi karena adanya suatu upaya penyelundupan hukum melalui penggunaan perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai sarana pengalihan hak secara tidak langsung kepada warga negara asing (WNA). Padahal, berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Selain itu, Pasal 26 ayat (2) UUPA secara tegas melarang pengalihan hak atas tanah kepada WNA baik secara langsung maupun tidak langsung. Akibatnya, tidak terdapat perlindungan hukum bagi warga negara asing (WNA) terhadap segala bentuk klaim yang timbul dari perjanjian tersebut. warga negara asing (WNA) tidak dapat menuntut pengakuan hak atas tanah, perpanjangan penguasaan, maupun kompensasi atas penggunaan tanah. Dengan kata lain, segala tindakan yang didasarkan pada perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Meskipun demikian, perlu dipahami bahwa warga negara asing (WNA) pada prinsipnya dapat memiliki hak sewa atas tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Pasal 45 UUPA. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa "pihak yang dapat menjadi pemegang hak sewa meliputi warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia." Namun demikian, hak tersebut hanya dapat dilaksanakan sepanjang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini, frasa "berkedudukan di Indonesia" tidak

dapat dimaknai secara luas, melainkan harus merujuk pada status hukum tertentu. Berdasarkan Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan bahwa “orang asing adalah mereka yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Oleh karena itu, tidak semua warga negara asing (WNA) dapat secara otomatis memiliki hak sewa atas tanah di Indonesia.” Dengan demikian, apabila warga negara asing (WNA) yang tidak memenuhi ketentuan tersebut tetap melakukan penguasaan tanah melalui perjanjian yang bertentangan dengan hukum, maka akan timbul akibat hukum berupa tidak sahnya hubungan hukum tersebut. Hal ini sekaligus menegaskan bahwa pembatasan terhadap warga negara asing (WNA) merupakan bentuk perlindungan terhadap kedaulatan agraria nasional.

Kedua, akibat hukum juga timbul bagi pemilik tanah yang berstatus sebagai warga negara Indonesia (WNI). Dengan batalnya perjanjian, maka terjadi pemulihan kedudukan hukum pemilik tanah sebagai subjek hukum yang sah. Pemilik tanah tidak lagi terikat oleh klausul-klausul dalam perjanjian yang sebelumnya membatasi kewenangannya, sehingga hak untuk dapat menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah kembali sepenuhnya kepada pemilik. Selain itu, berdasarkan pada pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin yang tidak menjatuhkan sita terhadap objek tanah, menunjukkan bahwa pemilik tanah tidak dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas perjanjian yang telah dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, segala kewajiban yang sebelumnya timbul dalam perjanjian tersebut tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat. Selain hal tersebut, kondisi ini menempatkan pemilik tanah pada posisi yang sama seperti sebelum perjanjian dibuat. Artinya, tidak ada konsekuensi hukum lanjutan yang membebani pemilik tanah untuk mempertahankan atau melanjutkan hubungan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Secara keseluruhan, akibat hukum yang timbul menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa seumur hidup yang memuat perjanjian *nominee* merupakan bentuk penyelundupan hukum terhadap penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA). Perjanjian tersebut menggunakan sewa-menyewa sebagai perjanjian utama, namun di dalamnya mengandung pengalihan hak secara terselubung. Oleh karena itu, perjanjian tersebut tidak menimbulkan perlindungan hukum bagi para pihak, karena tujuan pembentukannya bertentangan dengan ketentuan hukum, khususnya Pasal 1548 KUHPerdara dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dengan demikian, keberadaan perjanjian tersebut tidak dapat diakui sebagai dasar hubungan hukum yang sah dan sudah sepatasnya dinyatakan batal demi hukum.

SIMPULAN

Kesimpulan pada penelitian ini telah menunjukkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin menilai bahwa perjanjian sewa-menyewa seumur hidup yang memuat *nominee* tidak sesuai dengan karakteristik perjanjian sewa-menyewa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, karena tidak memiliki jangka waktu yang dapat ditentukan secara pasti sehingga tidak memberikan kepastian hukum mengenai berakhirnya perjanjian. Pertimbangan hakim juga menyampaikan bahwa perjanjian *nominee*

tidak diatur didalam hukum positif di Indonesia sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Namun demikian, pertimbangan majelis hakim terhadap *nominee* belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum karena tidak secara tegas menguraikan dasar hukum yang dilanggar terkait pelaksanaan perjanjian tersebut, khususnya tidak dikaitkan secara eksplisit dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA mengenai larangan pengalihan hak kepada warga negara asing (WNA) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) yang berhak memiliki hak milik tanah di Indonesia. Selain itu, dalam pertimbangannya majelis hakim juga tidak mempermasalahkan peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian tersebut, padahal notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan hakim masih perlu dipertegas agar mampu memberikan kepastian hukum yang lebih komprehensif dan menjadi pedoman bagi praktik hukum di kemudian hari.

Selanjutnya, akibat hukum dari perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai upaya penyelundupan hukum terhadap penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing (WNA) adalah perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum sehingga dengan dinyatakan batal demi hukum perjanjian sewa-menyewa tanah (*Land Lease Agreement*), maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal pembuatannya dan tidak menimbulkan hubungan hukum yang sah maupun kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak. Akibat hukumnya, seluruh hak dan kewajiban yang lahir dari perjanjian menjadi terhapus atau gugur, dimana kedudukan hukum warga negara asing (WNA) maupun warga negara Indonesia (WNI) yang bertindak sebagai *nominee* tidak diakui dalam penguasaan dan pemanfaatan objek tanah serta tidak mendapatkan perlindungan hukum atas klaim yang didasarkan pada perjanjian tersebut. Selain itu, batal demi hukum juga berakibat pada pemulihan kedudukan hukum pemilik tanah yang berstatus warga negara Indonesia (WNI) agar dapat kembali menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah secara penuh. Dengan demikian, perjanjian sewa-menyewa seumur hidup yang memuat perjanjian *nominee* tidak dapat dijadikan sebagai dasar hubungan hukum yang sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, serta menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap hukum agraria nasional dalam setiap perjanjian yang berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah.

DAFTAR RUJUKAN

- Adnyani, N. K.S. (2013). Sertifikasi Tanah Ayahan Desa dalam Mempertahankan Omset Desa & Pengaruhnya terhadap Swadaya Masyarakat dalam Pembangunan. *Pandecta*, 8(1), 78–79.
- Adnyani, N. K.S. (2013). Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Di Kabupaten Karangasem. *Media Komunikasi FIS*, 12(1), 79–81.
- Butar, A. N. B., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2023). Culture The Position Of Notarial Deeds Against Marital Agreements Based On The Notary Office Law Number 2 Of 2014. *International Journal Of Law, Toursim, And Culture*,

1(2), 100-101

- Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. A. (2021). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Dalam Kedudukannya Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats) Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Ppat. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 9(3), 910-911.
- Dantes, K.F., & Hadi, I.G.A.A. (2021). Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pengolahan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 7(1), 488-499.
- Dantes, K. F., & Hadi, I. G. A. A. (2023). Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Perjanjian Perkawinan Berdasarkan Putusan Mk No. 69/Puu Xiii/2015 Di Kabupaten Tabanan. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 9(1), 83-84.
- Dantes, K. F., Hadi, I. G. A. A., & Kusuma, P.R.A. (2024). Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Bentuk Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah Berskala Kecil Berbasis Keadilan di Kabupaten Buleleng. *SENARI*, 9(1), 225-226.
- Faebriyanti, M., & Hidayat, A. S. (2024). Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Mavisha: Law and Society Journal*, 1(1), 55-56.
- Hadi, I. G. A.A, Dantes, K. F., Windari, R. A., Putu, N., Parwati, E., & Lestari, N. (2025). Akta Autentik Perjanjian Kawin Berdasarkan Putusan MK No . 69 / PUU-XIII / 2015 : Proses dan Pertanggungjawaban Notaris di Kabupaten Tabanan. *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, 10(02), 245-246.
- Hasibuan, N. (2016). Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 1(1), 45-48.
- Herawati, K. M. (2021). Pertanggungjawaban Notaris Dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Akibat Perjanjian Nominee. *Jurnal Yustitia*, 15 (2), 49-50.
- Kindangen, A. P. (2019). Tinjauan Yuridis terhadap Kasus Warga negara asing yang Memiliki Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Nominee Menurut Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. *Lex Et Societatis*, 7(2), 55-57.
- Lestari, K. I., Dantes, K. F., & Suastika, I. N. (2024). Legal Review Of Article 15 Paragraph (2) Of Law Number 2 Of 2014 Concerning The Office Of Notary Public Regarding The Validity Of Legalization And Warranty Of Deeds Under Hand By Notaries. *International Journal of Law, Tourism, and Culture*, 2(3), 152-153.
- Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum. *Juris and Society*, 1(1), 110-111.
- Ridhogusti, R., & Kurniati, G. (2024). Implications of Nominee Agreements in Land Ownership by Foreign Nationals in Bali: Case Study of Nominee Agreement in Decision No. 274/Pdt. G/2020/PN Dps. *Reformasi Hukum*, 28 (2),155-158.
- Saputri, A. D. (2015). Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga negara asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan

-
- Tinggi Nomor : 12 / Pdt / 2014 / Pt . Dps) B . Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara. *Jurnal Repertorium*, 2(2), 99-102.
- Sinaga, A.N.(2019). Implementasi Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1). 2-3.
- Suryani, F., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2024). Legal Protection Of Security Goods Held By The Creditor Based On The Debt Acknowledgment Deed According To Law No . 4 Of 1996 Concerning Monitoring Rights. *International Journal of Law, Tourism, and Culture*, 2(3), 132-133.
- Arba,H. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta:Sinar Grafika
- Ali, Zainudin. (2019). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta:Sinar Grafika
- Mertokusumo, S. (2011). *Teori Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Margono,H. (2019). *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan Kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*. Jakarta Timur:Sinar Grafika offset.
- Yamin, A., Dewi, G., Sanafiah, F., & Gunawan, J. (2023). *Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*. CV. Surabaya:Jakad Media Publishing.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5650)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491)
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah (Tambahan Lembaran Negara Nomor 6630)
- Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin.