

# Perlakuan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik Dalam Akta Notaris Yang Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan

I Gede Dimas Brahmada Suwitra<sup>1</sup>, I Wayan Novy Purwanto<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: [dimasbrahmandaaa@gmail.com](mailto:dimasbrahmandaaa@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: [novy\\_purwanto@unud.ac.id](mailto:novy_purwanto@unud.ac.id)

## Info Artikel

Masuk : 07 September 2024  
Diterima : 12 Desember 2024  
Terbit : 27 Desember 2024

### Keywords :

Land Status, Agreement,  
Null by Law

### Kata kunci:

Status Tanah, Perjanjian,  
Batal Demi Hukum

### Corresponding Author:

I Gede Dimas Brahmada  
Suwitra, E-mail:  
[dimasbrahmandaaa@gmail.com](mailto:dimasbrahmandaaa@gmail.com)

### DOI:

10.24843/AC.2024.v09.i03.p08

## Abstract

*The aim of the study/writing of this article is to conduct a study of legal problems in regulating land rental periods, as well as analyzing legal certainty regarding the status of property rights which are the object of agreements in notarial deeds which are null and void by court decisions. This writing study uses normative legal research methods in solving problems, supported by regulations - invitations, conceptual approaches, and case approaches. The results of the study in this article show that Article 1548 of the Civil Code allows land leases of up to 75 years, but the lack of clarity in this regulation creates legal protection and automotive potential. Furthermore, agreements that attempt to transfer land ownership rights to foreigners through leases absolutely violate the Agrarian Law, causing the agreement to be null and void. The principle of *lex specialis derogat legi generali* is applied, except for the general rules of the Civil Code. As a result, land that violates the law will fall and be controlled by the state in accordance with the UUPA, which emphasizes land ownership rights for the prosperity of the people.*

## Abstrak

Tujuan studi/penulisan artikel ini untuk melakukan suatu kajian dengan problematika ketidakpastian hukum dalam pengaturan jangka waktu sewa menyewa tanah, serta menganalisis kepastian hukum terhadap status tanah hak milik yang menjadi objek perjanjian dalam akta notaris yang batal demi hukum oleh putusan pengadilan. Kajian penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dalam pemecahan permasalahan, dengan didukung pendekatan perundang - undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Adapun hasil kajian dalam artikel ini menunjukkan bahwa Pasal 1548 KUHPerdata memungkinkan sewa-menyewa tanah hingga 75 tahun, namun ketidakjelasan regulasi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi penyalahgunaan. Selanjutnya, perjanjian yang mencoba mengalihkan hak milik tanah kepada WNA melalui sewa-menyewa secara mutlak melanggar Undang-Undang Agraria, menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Prinsip *Lex Specialis Derogat Legi Generali* diterapkan, mengesampingkan aturan umum KUHPerdata. Sebagai hasilnya, tanah yang melanggar hukum akan jatuh dan dikuasai

---

oleh negara sesuai dengan UUPA, yang menegaskan hak milik tanah untuk kemakmuran rakyat.

---

## I. Pendahuluan

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Jabatan notaris dipercayakan kepada individu yang dianggap dapat diandalkan, menegaskan bahwa notaris yang bertugas memiliki kredibilitas yang tinggi dalam menjalankan tugasnya. Dalam profesinya, notaris berperan sebagai entitas yang menghasilkan dokumen hukum yang sah secara otentik, yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat menurut hukum. Pentingnya peran notaris dalam masyarakat terletak pada kewenangannya yang diberikan oleh undang-undang untuk menciptakan dokumen hukum yang memiliki keabsahan dan keotentikan yang tidak diragukan lagi.<sup>1</sup>

Akta notaris harus menyediakan kejelasan bahwa setiap peristiwa dan fakta yang tercantum di dalamnya telah benar-benar disaksikan atau dijelaskan oleh Notaris atau pihak yang bersangkutan saat pembuatan akta, sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Ini adalah langkah formal yang diperlukan untuk memverifikasi hari, tanggal, bulan, tahun, jam (waktu) pertemuan, serta identitas semua pihak yang terlibat, termasuk paraf dan tanda tangan mereka, saksi, dan Notaris. Selain itu, akta juga mencatat segala sesuatu yang dilihat, didengar, atau disaksikan oleh Notaris (dalam akta pejabat/berita acara), serta mencatat pernyataan atau keterangan yang dibuat oleh para pihak yang terlibat (dalam akta pihak).<sup>2</sup>

Hukum tanah di Indonesia mencakup aturan-aturan yang mengatur hak penguasaan dan pemanfaatan tanah, baik publik maupun perdata. Meskipun sistem hukum tanah sudah terbentuk sebagai satu kesatuan, masih terdapat masalah dalam penerapannya. Beberapa aturan tidak sesuai dengan praktik lapangan dan sering kali diterapkan secara inkonsisten. Contohnya, alih fungsi tanah pertanian menjadi komersial masih sering terjadi, meskipun legalitasnya terbatas. Selain itu, koordinasi antar lembaga dan pengawasan juga lemah, mengakibatkan ketidakpastian hukum. Reformasi menyeluruh diperlukan agar hukum tanah dapat berjalan efektif dan memberikan kepastian hukum yang lebih baik.<sup>3</sup>

Tanah adalah bagian penting dari ekosistem yang sangat vital bagi kelangsungan hidup manusia dan berperan sebagai elemen kunci dalam berbagai kegiatan pembangunan. Mengingat kuatnya keterkaitan antara manusia dan tanah, diperlukan perlindungan hukum yang memadai untuk menjamin bahwa manusia dapat menjalankan hak-haknya dengan aman. Perwujudan pengaturan hubungan antara manusia dengan tanah, sebagai pelaksanaan "Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar Negara Republik

---

<sup>1</sup> Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.

<sup>2</sup> Lydia, E., & Deni, F. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Sewa Menyewa Yang Batal Demi Hukum. *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1(2), 316-338.

<sup>3</sup> Harsono, Boedi. (2013). *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan-1. Jakarta: Universitas Trisakti. h.30-31

Indonesia Tahun 1945 dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang dikenal Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA)".<sup>4</sup> Permintaan terhadap tanah sebagai kebutuhan dasar terus meningkat setiap tahunnya, terutama akibat pertumbuhan penduduk yang terus bertambah. Kenaikan permintaan ini berdampak pada tingginya harga tanah, sehingga tidak semua orang memiliki kemampuan finansial untuk membeli tanah. Faktor lain yang mempengaruhi lonjakan harga adalah sifat tanah yang terbatas dan tidak bisa diperbanyak. Dalam situasi seperti ini, banyak masyarakat yang menghadapi kesulitan dalam membeli tanah beralih ke opsi sewa tanah atau rumah sebagai alternatif untuk memenuhi kebutuhan mereka. Metode ini menawarkan solusi sementara dengan biaya yang lebih terjangkau dibandingkan dengan membeli tanah.

Salah satu bentuk produk hukum yang dihasilkan oleh Notaris adalah perjanjian sewa menyewa. Penting untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam "Pasal 1320 KUHPerduta", yaitu adanya : 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 KUHPerduta ; 2. Kecakapan Para Pihak , Mengenai mampu atau tidaknya seseorang, menurut Pasal 1330 KUHPerduta 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 KUHPerduta.; 4. Sebab yang halal, KUHPerduta 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 KUHPerduta. Terutama jika perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan seorang Notaris, hal ini akan memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat lagi.<sup>5</sup>

Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa :

- 1) "Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum

---

<sup>4</sup> Hetharie, Y. (2019). Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (Wna) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Sasi*, 25(1), 27-36.

<sup>5</sup> Darmawan, M. I., & Suryawati, N. (2023). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu. *Law, Development and Justice Review*, 6(2), 180-199.

dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini."

Warga Negara Asing (WNA) yang datang ke Indonesia tidak hanya bertujuan untuk wisata, tetapi juga berusaha menanamkan modal dengan menguasai tanah untuk keperluan bisnis. Indikasi ini terlihat dari semakin banyaknya WNA yang memiliki tanah di berbagai daerah di Indonesia, termasuk di Provinsi Bali yang terkenal sebagai salah satu destinasi wisata utama di negara ini. Berdasarkan "Pasal 21 ayat 1 UUPA, telah menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak mempunyai hak milik." Menurut prinsip nasionalitas yang diatur dalam UUPA, terdapat perbedaan hak kepemilikan tanah antara Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). WNA yang tinggal di Indonesia hanya diperbolehkan memiliki hak atas tanah tertentu, salah satunya adalah hak sewa untuk bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 44 UUPA. Hak sewa ini memungkinkan WNA untuk menggunakan tanah yang disewakan oleh pemiliknya, dengan tanah tersebut dalam kondisi kosong. Penyewa kemudian memiliki hak untuk membangun di atas tanah tersebut dan secara hukum diakui sebagai pemilik bangunan tersebut.<sup>6</sup>

Ketentuan dalam UUPA hanya mengatur mengenai batas waktu yang dapat diberikan untuk hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai. Menurut Pasal 29 UUPA, jangka waktu HGU diperbolehkan hingga 25 tahun, dan untuk usaha yang memerlukan waktu lebih lama, maksimal dapat diperpanjang hingga 35 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan tambahan maksimal 25 tahun sesuai permintaan pemegang hak. Sementara Pasal 35 UUPA menetapkan bahwa HGB dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan hingga 25 tahun, dan perpanjangan tambahan maksimal 20 tahun. Sebagaimana HGU dan HGB, regulasi terkait hak pakai diatur dalam "Pasal 30 sampai Pasal 64 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah." Disini disebutkan bahwa hak pakai dapat diberikan untuk periode 25 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan selama 25 tahun dan dapat diperbaharui. Namun, tidak terdapat pengaturan khusus mengenai durasi hak sewa untuk bangunan baik dalam UUPA maupun peraturan pemerintah turunannya.<sup>7</sup>

Pada ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan 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." Selanjutnya mengingat Pasal 1570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menerangkan tentang bentuk perjanjian, menyatakan bahwa "sebuah perjanjian memiliki ketetapan waktu dilihat dari bentuk perjanjiannya." Perjanjian yang dimaksud dalam konteks ini bisa

---

<sup>6</sup> Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. (2018). "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). *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), 92-104.

<sup>7</sup> Herlina, T. (2019). *Tinjauan Yuridis Tentang Kedudukan Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Atas Tanah Ulayat Yang Di Sakralkan* (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).

berbentuk perjanjian tertulis maupun lisan. Namun, jika perjanjian tersebut dibuat secara tertulis, maka perjanjian itu bisa batal demi hukum tanpa perlu adanya penghentian resmi. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam interpretasi Pasal 1548 KUHPerdara, terutama mengenai definisi yang dimaksud serta apakah adanya ketentuan waktu dalam perjanjian sewa-menyewa bersifat mutlak atau tidak.<sup>8</sup>

Pada prakteknya terdapat perjanjian jual beli yang diikuti dengan perjanjian sewa menyewa Nomor 6 tanggal 18 Oktober 2005 yang dilangsungkan oleh Lousie Marie France Weiss, Warga Negara Asing, selaku Pembeli Tanah, dengan Nyoman Karmini, Warga Negara Indonesia, selaku Pemilik Tanah dan juga sekaligus sebagai *nominee* dari jual beli tanah tersebut, yang dimana berdasarkan akta sewa menyewa tersebut dalam Pasal 1 perjanjian tersebut disepakati bahwa tanah tersebut disewa selama 75 (tujuh puluh lima) tahun yang berakhir pada tanggal 18 Oktober 2080. Tujuan dari adanya perjanjian tersebut tidak lain untuk memenuhi kehendak pihak WNA dalam menguasai tanah hak milik di Indonesia secara mutlak atau penuh tanpa batas waktu selayaknya status hak milik dengan menggunakan perjanjian pinjam nama atau yang dikenal dengan *nominee*. Adapun kasus tersebut telah diadili dalam Putusan Mahkamah Agung No. 872/Pdt/2020/PN.Dps. Dalam putusan tersebut pihak WNA selaku pembeli tanah yang selanjutnya disebut PENGGUGAT menuntut pihak WNI selaku pemilik tanah yang selanjutnya disebut TERGUGAT karena telah merasa dirugikan akibat perbuatan TERGUGAT yang menggadaikan dan atau meletakkan hak tanggungan diatas Sertipikat Hak Milik Nomor 5030 dan nomor 644/1998, dengan dasar hukum telah melakukan "cidera janji" menurut Pasal 1243 KUHPerdara dapat berupa tidak melaksanakan apa yang telah disepakati, dapat juga berbentuk melaksanakan namun tidak sesuai dengan apa yang disepakati, atau melaksanakan yang disepakati namun terlambat, dan dapat berupa melaksanakan apa yang telah disepakati untuk tidak boleh dilakukan.<sup>9</sup>

Merujuk pada hasil putusan tersebut adapun pertimbangan-pertimbangan yang dapat dicermati dan menjadi landasan permasalahan dalam penelitian ini yaitu: Pertama, Menyatakan hukum Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 Tanggal 18 Oktober 2005, Akta Kuasa Untuk Menyewakan Nomor 3 tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian Nomor 4 Tanggal 18 Oktober 2005, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 18 Oktober 2005 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 6 tanggal 18 Oktober 2005 "Batal Demi Hukum". Kedua, menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi; Menyatakan perbuatan Penggugat menguasai dan memanfaatkan objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum; Menyatakan obyek sengketa sah milik Interveniens; Menghukum Penggugat dan siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Interveniens dalam keadaan bebas dari hak-hak dan penguasaan siapapun juga.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Graciano, J. M. V., & Maria, I. (2020). Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(2), 319-329.

<sup>9</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2021, Putusan PN Denpasar 872/ Pdt.G/ 2020/ PN Dps.URL : [https:// putusan3. mahkamahagung. go. id/ direktori/ putusan/ zaec5104a47549a4c0ea313830383132. html.](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaec5104a47549a4c0ea313830383132.html) Diakses tanggal 3 Februari 2024.

<sup>10</sup> *Ibid.*

Berdasarkan hukum Indonesia, dan Prinsip Nasionalitas dan berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang - Undang pokok Agraria sudah diatur dan ditentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, sehingga sebagaimana yang terdapat dalam uraian putusan pengadilan bahwa pihak pembeli tanah yang merupakan warga negara asing dapat dinyatakan bertentangan dengan hukum Positif di Indonesia. Akibat hukum dari adanya perjanjian untuk mengalihkan hak atas tanah kepada WNA berdasarkan putusan pengadilan No. 872/Pdt/2020/PN.Dps adalah batal demi hukum. Namun dalam kajian penulis putusan tersebut tidak sepenuhnya menjamin kepastian dan keadilan hukum. Sebagaimana yang diketahui dalam putusan tersebut tidak terdapat amar putusan yang mengadali objek sengketa yang berupa tanah hak milik dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5030, NIB 00672 seluas 500M2.

Merujuk pada ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang mengatur “bahwa Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.” Sebagaimana dalam pasal tersebut tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara tersebut haruslah dilepaskan oleh pihak pemegang hak dan tanah tersebut jatuh / dikuasai negara.

Dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA terkesan adanya kekaburan norma dalam frasa secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing. Adanya kekaburan tersebut dikarenakan hal ini menimbulkan kebingungan dalam interpretasi hukum, karena definisi yang jelas tentang apa yang dimaksud dengan secara langsung dan tidak langsung belum ditentukan secara tegas. Ini menjadi penting karena bisa jadi ada transaksi atau perjanjian yang tidak secara langsung mengalihkan hak milik kepada orang asing, namun juga memberikan kontrol atau keuntungan kepada mereka. Sehingga adapun akibat hukum yang diatur dalam Pasal ini tidak dapat diterapkan secara serta merta dalam suatu perkara, dan akan membuat cara - cara penyelundupan hukum lainnya dapat terjadi. Ini menjadi perhatian serius karena dapat merugikan kepentingan nasional dan merusak sistem hukum yang berlaku. Selain itu, kebingungan dalam interpretasi hukum juga dapat menciptakan ketidakpastian bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi atau sengketa tanah. Oleh karena itu, penting untuk mengklarifikasi definisi secara langsung dan tidak langsung dalam konteks Pasal 26 ayat (2) UUPA, serta memperkuat aturan hukum untuk mencegah penyalahgunaan dan memastikan kepastian hukum bagi semua pihak. Langkah-langkah ini dapat meliputi penyempurnaan undang-undang, panduan interpretasi yang jelas, dan pengawasan yang ketat terhadap transaksi properti yang melibatkan pihak asing.

Penelitian ini merupakan pembaharuan isu hukum yang menjadi pokok permasalahan oleh beberapa penulis, di antaranya “I Gusti Agung Ayu Sri Wulandari, dan Made Gde Subha Karma Resen”, dengan judul penelitian “Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Asing.” Penelitian ini membahas tentang kedudukan akta Notaris yang tidak memenuhi syarat formil dan

itikad baik pada perjanjian pinjam nama dalam pembuktian di persidangan.<sup>11</sup> Selanjutnya, terdapat penelitian lain yang dilakukan oleh “Gede Adhitya Ariawan, Made Subawa, dan I Made Udiana” 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).” Penelitian ini membahas tentang kesesuaian pencantuman klausula seumur hidup di dalam perjanjian sewa menyewa tanah tertanggal 5 Januari 2005 bertentangan atau tidak dengan asas kepatutan dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata dan untuk mengkaji dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara perjanjian sewa menyewa tanah yang dilangsungkan seumur hidup pada putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt/2011 dari perspektif Pasal 1320 KUHPerdata.<sup>12</sup> Kedua penelitian ini merupakan penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan terhadap objek penelitian yaitu pengalihan hak milik atas tanah kepada warga negara asing, yang dimana terdapat adanya kaitan dengan bentuk perbuatan penyelundupan hukum dengan menunjuk pihak warga negara Indonesia sebagai *Nominee*, sehingga membuat akta yang dibuat Notaris menjadi batal demi hukum. Namun, adapun *state of art* ataupun pembeda dalam penelitian yang dilakukan yaitu terletak pada objek kajian dengan rumusan masalah yang menjadi pokok pembahasan sebagai berikut: Bagaimana pengaturan jangka waktu perjanjian sewa menyewa tanah yang terkesan mengakibatkan penguasaan tanah oleh warga negara asing secara absolut? Dan Bagaimana kepastian hukum objek tanah hak milik dalam akta notaris yang batal demi hukum oleh putusan pengadilan? yang diamanakan dalam penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan mengelaborasi teori dan aturan – aturan yang terkait untuk dapat menciptakan kepastian hukum terhadap status objek tanah yang menjadi sengketa dalam suatu perkara pengalihan hak milik atas tanah kepada warga negara asing. Berdasarkan latar belakang di atas maka penelitian ini diberi judul “**Perlakuan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik Dalam Akta Notaris Yang Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan**”

## **II. Metode Penelitian**

Penulisan artikel penelitian ini didasari dengan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan sebuah pendekatan yang berkaitan dengan norma-norma yang tertuang dalam perundang-undangan. Dalam penelitian ini, fokus utamanya adalah untuk menganalisis, menafsirkan, dan memvalidasi norma-norma yang ada. Tujuannya bukan hanya sebatas memahami apa yang telah diatur dalam hukum, tetapi juga untuk mengembangkan argumen-argumen hukum yang mempertanyakan validitas, penafsiran, dan bahkan penciptaan norma baru. Dengan demikian, penelitian hukum normatif tidak hanya sekadar menjelaskan norma yang ada, tetapi juga mencoba untuk memberikan kontribusi terhadap perkembangan hukum melalui interpretasi yang mendalam dan pembahasan mengenai kebutuhan akan norma baru yang sesuai dengan dinamika masyarakat dan kebutuhan zaman.<sup>13</sup> Penerapan

---

<sup>11</sup> Wulandari, I. G. A. A. S., & Resen, M. G. S. K. (2022). Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Asing. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 7(03). 424-442.

<sup>12</sup> Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. *Loc. Cit*

<sup>13</sup> Diantha, I Made Pasek., Ni Ketut Supasti Dharmawan dan I Gede Artha. (2018). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Disertasi*. (Bali: Swasta Nulus). h. 5

penelitian normatif sebagai dasar penunjang pembahasan dalam penelitian ini didasari dengan adanya kekaburan norma pada Pasal 26 ayat (2) Undang - Undang Pokok Agraria karena tidak terdapat adanya aturan yang memuat apa yang dimaksud dalam frasa secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing. Adanya kekaburan norma tersebut membuat sehingga adapun akibat hukum yang diatur dalam Pasal ini tidak dapat diterapkan secara serta merta dalam suatu perkara, dan akan membuat cara - cara penyelundupan hukum lainnya dapat terjadi. Seperti sebagaimana yang terdapat dalam salah satu putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt/2020/PN.Dps. Penelitian ini didukung dengan jenis pendekatan peraturan perundang - undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Adapun teknik penelusuran bahan hukum yang digunakan yaitu dengan teknik bola salju (*snow ball method*), yang kemudian hasil dari penelusuran bahan hukum tersebut dikaji dengan teknik analisis deskriptif.

### III. Hasil Dan Pembahasan

#### 3.1. Pengaturan Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Yang Terkesan Mengakibatkan Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Secara Absolut

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan yang menjadi landasan utama dalam proses penyusunan peraturan perundang-undangan. Setiap bagian atau klausul yang mengandung norma atau prinsip yang tercantum dalam pasal-pasal haruslah konsisten dan sejalan dalam pelaksanaannya. Hal ini penting agar ketika terjadi perselisihan atau sengketa, penyelesaiannya dapat merujuk pada ketetapan yang telah diatur dalam peraturan tersebut. Konsep ini sejalan dengan pandangan Gustav Radbruch mengenai tujuan hukum yang meliputi aspek kepastian hukum, keadilan, dan efektivitas atau kegunaan bagi masyarakat.<sup>14</sup>

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, norma hukum yang harus dipatuhi dan diterapkan adalah peraturan-peraturan yang terdapat dalam Buku III KUHPerdota. Dengan demikian, validitas sebuah perjanjian sewa menyewa dapat dinilai berdasarkan sejauh mana perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam hukum perdata, terutama yang terkait dengan ketentuan mengenai sewa menyewa tanah. Dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Buku III KUHPerdota, kita dapat menilai apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh hukum perdata, seperti kejelasan obyek, hak dan kewajiban para pihak, serta aspek-aspek lain yang relevan. Dengan demikian, penggunaan instrumen hukum dan penilaian berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dapat membantu dalam menentukan validitas sebuah perjanjian sewa menyewa tanah tanpa batas waktu.<sup>15</sup>

Untuk menilai validitas suatu perjanjian sewa-menyewa, penting untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi persyaratan umum yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, serta persyaratan khusus yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdota mengenai sewa menyewa. Pasal 1320 KUHPerdota menyebutkan bahwa suatu perjanjian sah jika memenuhi 4 syarat, yaitu: "adanya kesepakatan para pihak, adanya kecakapan/kemampuan untuk mengadakan perjanjian, adanya hal tertentu, dan

---

<sup>14</sup> Remaja, N. G. (2014). Makna hukum dan kepastian hukum. *Kertha Widya*, 2(1).

<sup>15</sup> Yanthi, I. A. P. K., & Purwanto, I. W. N. (2019). Analisis Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Kebaya Di Kota Denpasar. *Kertha Semaya: Journal Hukum*, 7."

adanya suatu objek yang menjadi pokok perjanjian yang halal." Ini berarti bahwa para pihak harus secara sadar dan setuju untuk mengikatkan diri dalam perjanjian, mereka dapat dikatakan cakap dihadapan hukum untuk melakukan perjanjian, objek perjanjian harus sah secara hukum, dan sebab halal perjanjian itu di buat. Sementara itu, Pasal 1548 KUHPerdota secara khusus mengatur persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk perjanjian sewa menyewa. Misalnya, persyaratan mengenai waktu sewa, jumlah sewa, dan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian sewa menyewa yang sah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1548 tersebut. Dengan demikian, validitas suatu perjanjian sewa-menyewa dapat ditentukan dengan memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, serta persyaratan khusus yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdota mengenai sewa menyewa.<sup>16</sup>

Ketentuan tentang sewa-menyewa tercantum dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa "sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara satu pihak kepada pihak lainnya dalam menikmati suatu barang selama waktu tertentu dengan harga yang telah disepakati, sehingga pihak tersebut dapat menyanggupi kesepakatannya". Dalam hal ini, pihak yang memberikan barang untuk disewa disebut pemberi sewa, sedangkan pihak yang menggunakan barang tersebut disebut penyewa. Perjanjian ini memuat detail mengenai barang yang disewakan, besaran harga sewa, serta jangka waktu penggunaan barang. Esensi dari sewa-menyewa adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengatur hak dan kewajiban, terutama terkait penggunaan barang, pembayaran, dan durasi penyewaan. Definisi ini memberikan pijakan hukum yang jelas terkait hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan sewa-menyewa.<sup>17</sup>

Merujuk pada Pasal 1548 KUH Perdata, frasa "selama waktu tertentu" mengindikasikan bahwa perjanjian sewa-menyewa memiliki jangka waktu yang telah ditetapkan dengan pasti. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah "tertentu" berarti sesuatu yang telah dipastikan, ditetapkan, atau bersifat tetap. Maka, penggunaan frasa ini dalam pasal tersebut mempertegas bahwa perjanjian sewa-menyewa berlangsung dalam periode waktu yang telah disepakati secara jelas oleh kedua belah pihak. Hal ini berarti baik pihak pemberi sewa maupun penyewa memiliki kesepahaman terkait durasi perjanjian tersebut. Karenanya, perjanjian sewa-menyewa wajib dijalankan sesuai dengan jangka waktu yang telah disetujui, kecuali ada perubahan yang disepakati bersama. Meskipun demikian, dalam praktiknya, asas kebebasan berkontrak kerap digunakan hanya sebagai formalitas untuk memenuhi tujuan para pihak yang bersangkutan. Akibatnya, perjanjian yang tidak mematuhi aturan hukum yang berlaku dapat dianggap memiliki cacat kehendak.<sup>18</sup>

Dasar pengaturan tentang cacat kehendak dapat ditemukan dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 KUH Perdata. Pasal 1321 KUH Perdata menegaskan bahwa "tidak ada kesepakatan yang sah jika dibuat karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan." Sementara Pasal 1449 KUH Perdata menyatakan bahwa perikatan yang dibuat karena paksaan, kekhilafan, atau penipuan dapat dinyatakan batal. Dengan demikian,

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Saraswati, A.A. Ratih, dan Pande Yogantara. (2021). Peran Notaris Dalam Menentukan jangka Waktu Sewa - Menyewa Tanah Terhadap Warga Negara Asing. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(02). 438-449.

<sup>18</sup> *Ibid.*

kesepakatan yang mengandung unsur-unsur kekhilafan, paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan kondisi atau keadaan disebut sebagai kesepakatan yang cacat kehendak. Ini berarti bahwa kesepakatan semacam itu tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dinyatakan batal atas dasar cacat kehendak yang terjadi.

Selanjutnya dalam UUPA hanya mengatur mengenai batas waktu yang dapat diberikan untuk hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), dan hak pakai. Menurut "Pasal 29 UUPA", jangka waktu HGU diperbolehkan hingga 25 tahun, dan untuk usaha yang memerlukan waktu lebih lama, maksimal dapat diperpanjang hingga 35 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan tambahan maksimal 25 tahun sesuai permintaan pemegang hak. Sementara Pasal 35 UUPA menetapkan bahwa HGB dapat diberikan untuk jangka waktu maksimal 30 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan hingga 25 tahun, dan perpanjangan tambahan maksimal 20 tahun. Sebagaimana HGU dan HGB, regulasi terkait hak pakai diatur dalam Pasal 30 sampai Pasal 64 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Disini disebutkan bahwa hak pakai dapat diberikan untuk periode 25 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan selama 25 tahun dan dapat diperbaharui. Namun, tidak terdapat pengaturan khusus mengenai durasi hak sewa untuk bangunan baik dalam UUPA maupun peraturan pemerintah turunannya.<sup>19</sup>

Berdasarkan uraian di atas, pengaturan mengenai jangka waktu sewa-menyewa tanah masih menyisakan celah yang memungkinkan terjadinya penyalahgunaan dalam penetapan durasi sewa, khususnya pada objek tanah. Hal ini disebabkan karena tidak ada ketentuan tegas dalam UUPA yang mengatur batas maksimal hak sewa tanah, berbeda dengan hak atas tanah lainnya seperti HGU dan HGB, yang memiliki batasan waktu yang jelas dan pasti. Akibatnya, meskipun ada aturan umum seperti yang tercantum dalam Pasal 1548 KUH Perdata mengenai definisi sewa-menyewa, dasar hukum sewa-menyewa tanah dapat dianggap masih mengandung norma yang kurang jelas atau kabur karena tidak ada pengaturan spesifik terkait durasi maksimalnya.

Berdasarkan sebagaimana yang tertulis dalam Putusan Mahkamah Agung No. 872/Pdt/2020/PN.Dps, yang dimana Lousie Marie France Weiss, Warga Negara Asing, selaku Pembeli Tanah, dengan Nyoman Karmini, Warga Negara Indonesia, selaku Pemilik Tanah, berdasarkan akta sewa menyewa tanggal 18 Oktober 2005 dalam Pasal 1 perjanjian tersebut disepakati bahwa tanah tersebut disewa selama 75 (tujuh puluh lima) tahun yang berakhir pada tanggal 18 Oktober 2080. Dengan adanya kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa selama 75 (tujuh puluh lima) tahun terkesan adanya inkonsistensi norma karena dengan adanya kekaburan norma tersebut, pihak WNA yang seharusnya tidak dapat menguasai tanah di Indonesia secara mutlak layaknya hak milik, dapat mencari celah hukum agar keinginan penguasaan tanah secara mutlak dapat tercapai, salah satu bentuk perbuatan tersebut adalah para pihak membuat perjanjian sewa menyewa tanah dengan menentukan waktu sewa sesuka hati tanpa perlu memperhatikan ketentuan - ketentuan lainnya akibat dari adanya frasa selama waktu tertentu pada Pasal 1548 KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata perjanjian sewa menyewa dengan waktu sewa hingga 75 (tujuh puluh lima) tahun tidak dapat dikatakan melanggar hukum. Namun apabila dikaji lebih lanjut dengan adanya perjanjian sewa menyewa tersebut, terkesan

---

<sup>19</sup> Herlina, T. *Op. Cit*

menimbulkan adanya upaya pemenuhan kehendak WNA untuk melakukan pengalihan hak milik atas tanah dari pihak WNI kepada pihak WNA.

Selain itu pada tahun 2019, terdapat “Putusan MA No. 376 PK/Pdt/2019”, kasus ini melibatkan Anak Agung Raka Srimben dan anak-anaknya (penggugat I-VII) melawan Dra. Dalifah Sjamsuddin (kakak kandung Sjamsuarni Sjamsuddin) dan Amir Rabrik (pemilik gedung konsulat Spanyol di tanah sengketa). Sengketa muncul dari perjanjian yang dibuat pada 22 September 1971 antara Sjamsuarni dan Anak Agung Rai Pande terkait tanah seluas 3000 m<sup>2</sup> di Ubud, yang diikat sebagai perjanjian “seumur hidup”. Namun, perjanjian seumur hidup ini bertentangan dengan Pasal 1335 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian tanpa sebab yang sah atau dengan sebab terlarang tidak memiliki kekuatan hukum. “Sebab terlarang” dalam hukum dapat diartikan sebagai sebab yang bertentangan dengan norma susila, ketertiban sosial, atau aturan hukum yang berlaku. Selain itu, perjanjian ini dinilai tidak adil dan berat sebelah karena memberi hak penuh kepada tergugat untuk menikmati tanah tersebut seumur hidup, sementara penggugat yang memiliki tanah tidak dapat memanfaatkannya sama sekali. Kondisi ini bertentangan dengan asas keadilan dalam perjanjian, yang mensyaratkan agar hak dan kewajiban kedua pihak seimbang. Dalam hal ini, karena penggugat tetap terhalang menggunakan tanahnya, perjanjian tersebut melanggar prinsip-prinsip keadilan dan patut dianggap batal demi hukum sesuai dengan Pasal “1337 KUHPerdara” yang menyebutkan perjanjian tanpa sebab yang sah dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa regulasi mengenai jangka waktu sewa-menyewa tanah masih menyisakan celah bagi potensi penyalahgunaan, khususnya dalam konteks objek tanah. Hal ini terutama disebabkan oleh ketiadaan pengaturan yang spesifik mengenai jangka waktu sewa tanah dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 sebagai peraturan khusus, serta ketidakjelasan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang mendefinisikan sewa-menyewa. Norma kabur yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata, khususnya frasa selama waktu tertentu, memunculkan beragam interpretasi karena tidak memberikan batasan yang jelas terkait satuan waktu seperti hari, minggu, bulan, atau tahun. Sebagai akibatnya, penentuan jangka waktu sewa-menyewa seringkali bergantung pada kebebasan berkontrak, tanpa mempertimbangkan kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Oleh karena itu, pengaturan mengenai jangka waktu sewa-menyewa tanah di Indonesia masih belum memberikan kepastian hukum yang memadai karena masih terdapat ketidakjelasan dalam regulasinya.<sup>20</sup>

### **3.2. Kepastian Hukum Status Tanah Hak Milik Dalam Akta Notaris Yang Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan**

Pada hukum tanah kata sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. “Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.”<sup>21</sup> Tanah tidak dapat dilepaskan dari hukum benda sebagai

---

<sup>20</sup> Saraswati, A.A. Ratih, dan Pande Yogantara. *Loc. Cit*

<sup>21</sup> Haspada, D. (2018). “Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 17(2), h. 115-124.

mana yang diatur dalam Buku ke II KUHPerdota. Pengertian Benda secara yuridis diatur dalam "Pasal 499 KUHPerdota, Menurut paham Undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik".

Menurut Prof. Soediman Kartohadiprodjo benda adalah "semua barang yang berwujud dan hak (kecuali hak milik)." Menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, pengertian benda "ialah barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan pancaindra, tapi barang yang tak berwujud termasuk benda juga." Menurut prof. subekti, perkataan benda (zaak) dalam arti luas ialah "segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, dan perkataan dalam arti sempit ialah sebagai barang yang dapat terlihat saja." Menurut Prof.L.J.van Apeldoorn, benda dalam arti yuridis ialah "sesuatu yang merupakan obyek hukum. Hakikat benda (zaak) adalah sesuatu hakikat yang diberikan oleh hukum obyektif."<sup>22</sup>

Sistem pengaturan dalam hukum benda bersifat tertutup, yang berarti individu tidak dapat menciptakan hak kebendaan baru selain yang sudah diatur oleh undang-undang. Dengan kata lain, hak kebendaan hanya dapat dibentuk sesuai dengan ketentuan yang sudah diatur oleh undang-undang. Hal ini berbeda dengan sistem hukum perikatan, yang bersifat terbuka, di mana individu bebas untuk membuat perjanjian atau perikatan mengenai apapun, baik yang diatur oleh undang-undang maupun yang belum diatur. Oleh sebab itu, hukum perikatan mengakui asas kebebasan berkontrak. Meskipun begitu, kebebasan berkontrak ini tidak mutlak, karena tetap harus mematuhi batasan yang ditentukan oleh undang-undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>23</sup>

Berdasarkan pembahasan sebelumnya perjanjian jual beli yang diikuti dengan perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 75 (tujuh puluh lima) tahun antara WNI dengan WNA tidak secara serta merta dapat menjadikan asas kebebasan berkontrak sebagai dasar dari adanya perjanjian tersebut. Kebebasan berkontrak disini bukan lagi kebebasan mutlak karena terdapat batasan-batasan yang diberikan oleh Pasal-Pasal dalam KUHPerdota yang membuat asas ini merupakan asas tidak terbatas yaitu "Pasal 1320 ayat (1) bahwa perjanjian tidak sah apabila dibuat tanpa adanya consensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya; Pasal 1320 ayat (3), bahwa obyek perjanjian haruslah dapat ditentukan; dan Pasal 1338 ayat (4), bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik."

Berdasarkan "hukum tanah nasional terdapat asas-asas hukum yang berlaku, seperti asas kebangsaan atau biasa disebut juga dengan nasionalitas". Pengertian asas kebangsaan sendiri bisa diketahui melalui Pasal 1 Ayat (2) UUPA menjelaskan: "*seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia tuhan yang maha esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.*" Selanjutnya terdapat asas nasionalitas yang terdapat dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Pasal tersebut adalah penjabaran dari ketentuan yang secara eksplisit mengacu kepada hak milik yaitu Pasal

---

<sup>22</sup> Muwahid, 2016. Pokok - Pokok Hukum Agraria Di Indonesia. UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, h. 4

<sup>23</sup> Irawan, A. D., A'dawiyah, T. M., Indriani, R., & Hidayat, M. N. (2023). Penerapan Asas Individualiteit terhadap Sistematis Berjalannya Hukum Kebendaan di Masyarakat Indonesia. *Ahmad Dahlan Legal Perspective*, 3(1), 11-26."

33 ayat (3) Undang-Undang Dasar NRI 1945. Dengan penjelasan tersebut sudah sangat jelas bahwa apabila terdapat segala bentuk upaya apapun dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada WNA untuk menguasai tanah secara mutlak layaknya hak milik maka perbuatan tersebut bertentangan dengan asas - asas yang berlaku pada hukum positif Indonesia.<sup>24</sup> Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 872/Pdt/2020/PN.Dps dapat dilihat bahwa amar putusan terhadap perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Hal tersebut telah sesuai dengan asas serta ketentuan - ketentuan hukum yang menegaskan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Namun tidak ada amar putusan terkait yang mengadili bagaimana status tanah hak milik yang menjadi obyek perkara dalam peradilan tersebut.

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, "kepastian hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang." Sementara itu masyarakat mengharapkan ada kepastian hukum, karena dengan ada kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban hukum. Melalui penegakan hukum di dalam pengadilan diharapkan putusan Hakim disamping dapat mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum, juga harus mewujudkan hukum yang memenuhi rasa keadilan. Konsekuensinya kemerdekaan kekuasaan kehakiman di tangan Hakim harus dimaknai dan diimplementasikan untuk mewujudkan cita hukum sesuai dengan teori tujuan hukum dari Gustav Radbruch yakni "keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum."<sup>25</sup>

Dalam mengkaji urgensi kepastian hukum status tanah hak milik dalam akta notaris yang batal demi hukum, mengingat bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut terdapat upaya untuk memberikan penguasaan tanah hak milik kepada WNA secara mutlak maka perjanjian ini melanggar Pasal 1320 ayat (4) yaitu "mengenai suatu sebab yang halal," hal ini dikarenakan melanggar Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum terhadap perjanjian yang dibuat. Batal demi hukum menurut Pasal 1265 menyatakan bahwa : "*Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.*"<sup>26</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdata dapat diketahui bahwa akibat hukum terhadap perikatan serta tanah yang menjadi objek batalnya akta Notaris oleh pengadilan maka perikatan tersebut dianggap tidak pernah terjadi dan terhadap tanah hak milik dalam perjanjian tersebut akan kembali pada keadaan semula, yang dimana dalam perkara ini tanah tersebut akan tetap berstatus hak milik warga negara Indonesia.

---

<sup>24</sup> Leksono, A. B. (2020). Tata Kelola Pertambangan Mineral Dan Batubara Berdasarkan Konsep Pasal 33 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, 4(2), 189-197.

<sup>25</sup> <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/122-mewujudkan-putusan-berkualitas-yang-mencerminkan-rasa-keadilan-prof-dr-paulus-e-lotulung-sh> diakses pada tanggal 7 Februari 2024

<sup>26</sup> Larasati, L. D., & Sudantra, I. K. (2013). Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*.

Selain daripada itu hukum positif Indonesia mengenal asas *lex specialis derogat legi generali*. Asas ini menegaskan bahwa ketika terdapat undang-undang yang bersifat khusus dan mengatur suatu situasi tertentu, undang-undang tersebut akan mengesampingkan undang-undang yang lebih umum. Konsep ini bukanlah hal baru, telah ada sejak zaman dahulu kala sebelum munculnya negara hukum modern seperti yang kita kenal saat ini. Prof. Bagir Manan dalam bukunya Hukum Positif Indonesia sebagaimana dikutip oleh A.A. Oka Mahendra dalam artikelnya yang berjudul “Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan” mengemukakan bahwa ada beberapa hal yang dapat dijadikan pedoman dalam menerapkan asas *lex specialis derogat legi generali*, yaitu sebagai berikut: “1. ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut; 2. ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan *lex generalis* (misalnya, undang-undang dengan undang-undang); dan 3. ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum (rezim) yang sama dengan *lex generalis*”<sup>27</sup> misalnya: Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan *lex specialis* dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) karena berada dalam lingkungan hukum yang sama, yaitu lingkungan hukum keperdataan, dan UUPA secara khusus mengatur tentang hukum agraria di Indonesia.

Maka dari itu berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali* berkaitan dengan status objek tanah hak milik yang sebelumnya dikuasai sepenuhnya oleh pihak WNI yang kemudian dialihkannya dengan cara melawan hukum kepada pihak WNA melalui perjanjian jual beli yang diikuti dengan perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 75 (tujuh puluh lima) tahun sebagaimana yang dibahas dalam Putusan Mahkamah Agung No. 872/Pdt/2020/PN.Dps, dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdata maka berlaku rumusan “Pasal 26 ayat (2) UUPA telah menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, maka tanahnya jatuh kepada Negara.” Maka dengan adanya ketentuan Pasal 26 ayat (2), yang sebagaimana seharusnya, bahwa akibat hukum terhadap tanah tersebut adalah jatuh dan dikuasai negara. Jatuhnya status penguasaan tanah hak milik menjadi tanah Negara juga dapat didasari dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang dimana menentukan, “bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Serta pada Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Berdasarkan ketentuan - ketentuan sebagaimana yang telah diuraikan meskipun tanah tersebut secara hukum dimiliki oleh warga negara Indonesia, jika terjadi pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang menyebabkan status hak milik tanah tersebut hilang, negara berhak untuk menguasai tanah tersebut secara mutlak atau absolut.

Putusan Mahkamah Agung No. 872/Pdt/2020/PN.Dps seharusnya memberikan kepastian hukum terhadap status objek tanah hak milik dalam perkara tersebut. Tanpa adanya hasil putusan yang memberikan kepastian hukum terhadap objek tanah hak milik, akan menimbulkan inkonsistensi norma. Hal ini disebabkan oleh pentingnya

---

<sup>27</sup> Bagir Manan. 2004. Hukum Positif Indonesia. Yogyakarta, hlm. 56

yurisprudensi, di mana putusan pengadilan yang sudah inkrah menjadi pedoman bagi hakim lain dalam menyelesaikan perkara serupa. Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung seharusnya memberikan kejelasan mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut sesuai dengan hukum yang berlaku. Kegagalan dalam memberikan kepastian hukum dapat menciptakan ketidakpastian dan keraguan dalam hukum agraria, yang pada gilirannya dapat mengganggu stabilitas dan keadilan dalam pemilikan tanah di Indonesia. Sebagai lembaga peradilan tertinggi, Mahkamah Agung memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa putusan yang diambilnya memberikan kepastian hukum dan konsistensi dalam penegakan hukum di negara ini.

#### **IV. Kesimpulan**

Pasal 1548 KUHPerdata memperbolehkan perjanjian sewa menyewa dengan waktu sewa hingga 75 tahun, hal ini dapat menimbulkan keraguan terkait pemenuhan kehendak WNA untuk mengalihkan hak milik tanah dari WNI ke WNA. Regulasi mengenai jangka waktu sewa tanah masih belum cukup jelas, terutama karena ketidakspesifikan Pasal 1548 KUHPerdata yang memunculkan beragam interpretasi. Kekaburan norma ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan potensi penyalahgunaan, menunjukkan bahwa pengaturan mengenai jangka waktu sewa-menyewa tanah di Indonesia masih belum memadai. Selanjutnya berkaitan dengan urgensi kepastian hukum status tanah hak milik dalam akta notaris yang batal demi hukum perjanjian sewa menyewa tanah yang mencoba untuk memberikan penguasaan tanah hak milik kepada WNA secara mutlak melanggar Pasal 1320 ayat (4) dan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum. *Asas lex specialis derogat legi generali* juga diterapkan, dimana ketentuan hukum yang khusus dalam UUPA mengenai status tanah hak milik mengesampingkan ketentuan umum dalam KUHPerdata. Akibatnya, tanah yang sebelumnya dikuasai oleh WNI dan dialihkan kepada WNA dengan cara yang melanggar hukum akan jatuh dan dikuasai oleh negara sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Hal ini didukung oleh Pasal 33 ayat (3) dan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa tanah dan kekayaan alam di dalamnya dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat.

#### **Daftar Pustaka / Daftar Referensi**

##### **Buku:**

Bagir Manan. 2004. *Hukum Positif Indonesia*. Yogyakarta.

Diantha, I Made Pasek., Ni Ketut Supasti Dharmawan dan I Gede Artha. (2018). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Disertasi*. (Bali: Swasta Nulus).

Harsono, Boedi. (2013). *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan-1. Jakarta: Universitas Trisakti.

Muwahid, 2016. *Pokok - Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. UIN Sunan Ampel Press, Surabaya.

##### **Jurnal/Artikel Ilmiah:**

- Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. (2018). 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). *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), 92-104.
- Darmawan, M. I., & Suryawati, N. (2023). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu. *Law, Development and Justice Review*, 6(2), 180-199.
- Graciano, J. M. V., & Maria, J. (2020). Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Obiek Sewa Menyewa. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(2), 319-329.
- Haspada, D. (2018). Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 17(2), h. 115-124.
- Hetharie, Y. (2019). Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (Wna) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Sasi*, 25(1), 27-36.
- Irawan, A. D., A'dawiyah, T. M., Indriani, R., & Hidayat, M. N. (2023). Penerapan Asas Individualiteit terhadap Sistematis Berjalannya Hukum Kebendaan di Masyarakat Indonesia. *Ahmad Dahlan Legal Perspective*, 3(1), 11-26.
- Larasati, L. D., & Sudantra, I. K. (2013). Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*.
- Leksono, A. B. (2020). Tata Kelola Pertambangan Mineral Dan Batubara Berdasarkan Konsep Pasal 33 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*, 4(2), 189-197.
- Lydia, E., & Deni, F. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Sewa Menyewa Yang Batal Demi Hukum. *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1(2), 316-338.
- Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.
- Remaja, N. G. (2014). Makna hukum dan kepastian hukum. *Kertha Widya*, 2(1).
- Saraswati, A.A. Ratih, dan Pande Yogantara. (2021). Peran Notaris Dalam Menentukan jangka Waktu Sewa - Menyewa Tanah Terhadap Warga Negara Asing. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(02). 438-449.
- Wulandari, I. G. A. A. S., & Resen, M. G. S. K. (2022). Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Asing. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 7(03). 424-442.
- Yanthi, I. A. P. K., & Purwanto, I. W. N. (2019). Analisis Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Kebaya Di Kota Denpasar. *Kertha Semaya: Journal Hukum*, 7.

**Penelitian Ilmiah:**

Herlina, T. (2019). *Tinjauan Yuridis Tentang Kedudukan Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Atas Tanah Ulayat Yang Di Sakralkan* (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara No. 104 tahun 1960

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432

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 Republik Indonesia Nomor 5491

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630

**Internet:**

Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2021, Putusan PN Denpasar 872/ Pdt.G/ 2020/ PN Dps.URL : [https:// putusan3. mahkamahagung. go. id/ direktori/ putusan/ zaec5104a47549a4c0ea313830383132. html](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaec5104a47549a4c0ea313830383132.html). Diakses tanggal 3 Februari 2024

[https:// kepaniteraan. mahkamahagung.go.id /artikel-hukum /122-mewujudkan-putusan -berkualitas -yang -mencerminkan -rasa -keadilan -prof -dr -paulus -e-lotulung-sh](https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/122-mewujudkan-putusan-berkualitas-yang-mencerminkan-rasa-keadilan-prof-dr-paulus-elotulung-sh) diakses pada tanggal 7 Februari 2024