

## **PERJANJIAN SEWA MENYEWA HAK MILIK ATAS TANAH YANG MENAKIBATKAN PENGUSAAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING TANPA BATAS WAKTU**

Dezka Maya Nanda Prabandary<sup>1</sup>, dan Dr. Jur. Any Andjarwati, S.H., M. Jur<sup>2</sup>

### **INTISARI**

Pada dasarnya WNA tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji serta menganalisis bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa tanah antara WNI sebagai pemegang hak milik atas tanah dengan WNA sebagai penyewa tanah tanpa batas waktu, bagaimana kompleksitas masalah hukum sebagai akibat dari perjanjian tersebut, serta pertanggungjawaban Notaris dan/atau PPAT atas akta perjanjian sewa-menyewa atas tanah tanpa batas waktu yang dibuatnya, dan akibatnya dari perjanjian tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).

Hasil penelitian menunjukkan, bahwa perjanjian sewa menyewa tanah Hak Milik tanpa batas waktu oleh WNA tidak sah, karena tidak memenuhi syarat suatu perjanjian “suatu sebab yang halal” (Pasal 1320 KUHPerdara), dan karena suatu perbuatan penyelundupan hukum, melanggar larangan perbuatan hukum pemindahan hak milik kepada orang asing, dalam hal ini melalui perjanjian sewa tanah tanpa batas waktu, (Pasal 26 ayat (2) jo Pasal 21 ayat (1) UUPA). Akibat dari tidak sahnya perjanjian peralihan tanah tersebut yaitu perjanjian batal karena hukum dan tanah jatuh kepada Negara. Kompleksitas masalah hukum yang berkaitan dengan permasalahan tersebut antara lain status kependudukan WNA di Indonesia yang singkat, dengan visa kunjungan kerja dengan izin tinggal terbatas, seharusnya WNA tidak memungkinkan sebagai pemegang hak sewa tanpa batas waktu (Pasal 45 ayat 2 jo Pasal 44 UUPA), dapat dipertanyakan etika Notaris dalam mengadakan *wahmerking* terhadap perjanjian sewa tanah milik dibawah tangan tersebut, permasalahan lain yaitu pengaturan tentang jatuhnya tanah milik menjadi tanah Negara.

Kata Kunci: Sewa menyewa, Hak Atas Tanah, Notaris dan PPAT.

---

<sup>1</sup> Kota Yogyakarta.

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

## **LEASING AGREEMENTS TO RENT PROPRIETARY RIGHTS TO LAND THAT RESULT IN LAND CONTROL BY FOREIGN CITIZENS WITHOUT TIME LIMITATION**

### **ABSTRACT**

Dezka Maya Nanda Prabandary<sup>3</sup>, and Dr. Jur. Any Andjarwati, S.H., M. Jur<sup>4</sup>

Basically foreigners cannot have ownership rights to land. This study aims to examine and analyze how the validity of the land lease agreement between Indonesian citizens as holders of land ownership rights and foreigners as land tenants indefinitely, how complex legal issues are as a result of the agreement, and the responsibility of a Notary and/or PPAT for the deed of agreement. lease on land indefinitely made, and the consequences of the agreement.

This research is a normative legal research, namely legal research that puts the law as a system of norms. The system of norms in question is about principles, norms, rules of statutory regulations, court decisions, agreements and doctrines (teachings).

The results of the study indicated that the land lease agreement with ownership rights with unlimited time by foreigners is invalid, because it does not eligible with the requirements of an agreement "permissible cause" (Article 1320 of the Civil Code), and because of an act of legal smuggling, violates the prohibition on the legal act of transferring rights property to foreigners, in this case through an indefinite land lease agreement, (Article 26 paragraph (2) in conjunction with Article 21 paragraph (1) UUPA. As a result of the invalidity of the land transfer agreement, the agreement is canceled because the law and land must be return to the State. The complexity of legal issues related to these issues include the short time residence status of foreigners in Indonesia, with a work visit visa with a limited stay permit, foreigners should not be allowed as holders of rental rights indefinitely (Article 45 paragraph (2) in conjunction with Article 44 UUPA), It can be questioned the ethics of the Notary is holding a waarmedking of the lease agreement of the land owner's private deed, another problem is the regulation of the land rights to be handed as the property of the State land.

.Keywords: Lease, Land Rights, Notary and PPAT.

---

<sup>3</sup> Kota Yogyakarta.

<sup>4</sup> Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.