

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
SEUMUR HIDUP SEBAGAI UPAYA PENYELUNDUPAN
HUKUM TERHADAP PENGUASAAN HAK ATAS
TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING
(STUDI PUTUSAN NOMOR 112/Pdt.G/2016/PN Gin)**

SKRIPSI



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA**

2026

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

Menyetujui

Pembimbing I	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Pembimbing II	Dr. Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum. NIP.198202042009122004



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Skripsi oleh Kadek Oktavianiasih ini telah dipertahankan di depan dewan penguji Pada tanggal 12 Maret 2026

Dewan Penguji

Ketua	I Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H.,M.H NIP.199001212023212041
Anggota	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Anggota	Dr. Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum. NIP.198202042009122004



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakn dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial
Universitas Pendidikan Ganesha
guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

Menyetujui

Ketua Ujian	Prof. Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M. NIP.198412272009121007
Sekretaris Ujian	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.

NIP.198007202006041001



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSRÉ - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSRÉ
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Kadek Oktavianiasih
Tempat, Tanggal Lahir : Bulian, 13 Oktober 2003
NIM : 2214101060
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul “ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA SEUMUR HIDUP SEBAGAI UPAYA PENYELUNDUPAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING (STUDI PUTUSAN NOMOR 112/Pdt.G/2016/PN Gin)” beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam saya ini atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Singaraja, 12 Maret 2026

Yang membuat Pernyataan



Kadek Oktavianiasih

NIM.2214101060

PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan ke hadapan Tuhan Yang Maha Esa/Ida Sang Hyang Widhi Wasa karena atas rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA-MENYEWA SEUMUR HIDUP SEBAGAI UPAYA PENYELUNDUPAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING (STUDI PUTUSAN NOMOR 112/Pdt.G/2016/PN Gin)”**. Penyusunan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha.

Dalam menyusun serta menyelesaikan Skripsi ini, Penulis banyak mendapatkan bantuan baik berupa material maupun nonmaterial dari berbagai pihak. Sehingga dalam kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan ungkapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. I Wayan Lasmawan, M.Pd. selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta seluruh jajarannya, yang telah memberikan fasilitas yang mendukung serta kesempatan kepada penulis selama melaksanakan studi program studi Ilmu Hukum, di Universitas Pendidikan Ganesha.
2. Bapak Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd. selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial beserta jajarannya, yang telah memberikan fasilitas yang mendukung serta kesempatan kepada penulis selama melaksanakan studi di program studi Ilmu Hukum, Universitas Pendidikan Ganesha.

3. Ibu Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn. selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum sekaligus Pembimbing I, yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan, motivasi, arahan serta semangat kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas kesabaran dan segala masukan di tengah-tengah kesibukan beliau sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Ibu Dr. Ini Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah banyak membantu dan memberikan bimbingan, motivasi, arahan serta semangat kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas kesabaran dan segala masukan di tengah-tengah kesibukan beliau sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Ibu Ni Komang Irma Adi Sukmaningsih, M.H. selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan arahan, saran yang membangun serta motivasi untuk penulis dalam penyusunan sampai dengan selesainya skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu dosen di lingkungan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha yang telah menempe penulis dengan ilmu pengetahuan dan motivasi selama perkuliahan, sehingga penulis dapat menyusun skripsi ini hingga selesai.
7. Panutan serta Cinta Pertamaku ayahanda tercinta, Terima kasih selalu berjuang dan tidak pernah menyerah untuk kehidupan serta kebahagiaan penulis, beliau memang tidak pernah merasakan Pendidikan sampai ke bangku perkulihan, tetapi beliau mampu mendidik penulis hingga penulis bisa kuat, tegar dan meyakinkan penulis bahwa penulis bisa melalui semuanya. terima kasih sudah menjadi ayah selalu berusaha memberikan

kehidupan yang baik serta layak bagi penulis, memberikan kasih sayang yang tiada henti, motivasi, serta doa yang begitu berarti. Sehingga penulis mampu menyelesaikan perkuliahan hingga menjadi sarjana. Sehat selalu dan panjang umur cinta pertamaku, karena beliau harus selalu ada di setiap langkah penulis.

8. Ibunda tercinta. terima kasih segala kasih sayang, pengorbanan, dan doa untuk penulis. terima kasih sudah menjadi sumber kekuatan terbesar dalam kehidupan penulis, yang terus mendorong penulis bahkan saat segalanya terasa sangat berat. beliau memang tidak pernah merasakan Pendidikan sampai ke bangku perkuliahan, tetapi beliau mampu mendidik penulis hingga penulis bisa kuat, tegar dan meyakinkan penulis bahwa penulis bisa melalui semuanya. Tanpa kehadiran dan cinta tulusmu mungkin penulis tidak akan bisa berjalan sejauh ini hingga menjadi seorang sarjana. Sehat selalu dan panjang umur ibu, karena beliau harus selalu ada di setiap langkah penulis
9. Kepada keluarga besar penulis, dengan tulus dan penuh syukur penulis ingin mengucapkan terima kasih karena senantiasa memberikan perhatian, kasih sayang, doa, dan dukungan yang tiada hentinya kepada penulis. Sehingga penulis bisa menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada seseorang yang belum bisa penulis tulis dengan jelas namanya di sini, namun selalu hadir dalam langkah penulis serta memberikan doa, dukungan dan telah menjadi seseorang yang selalu bisa penulis andalkan dalam segala kondisi penulis. Terima kasih telah mendengarkan segala keluhan kesah dan memberikan semangat saat penulis hampir menyerah, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

11. Kepada sahabat penulis yaitu grup ini magang, kkn daup dan sahabat penulis lainnya yang tidak bisa penulis tuliskan, terima kasih atas setiap waktu yang diluangkan, memberikan dukungan, motivasi, semangat, doa dan selalu menjadi cahaya yang hangat dalam perkuliahan penulis. Tiada hentinya mendengarkan keluh kesah penulis hingga penulis menjadi tegar dan kuat untuk bisa menyusun serta menyelesaikan skripsi ini.
12. kepada seluruh teman-teman Kelas B Prodi Ilmu Hukum yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan pembelajaran penulis, terima kasih atas segala kebersamaan, tawa, semangat, kerja sama serta diskusi pada masa perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini.
13. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala doa, dukungan dan menemani penulis dalam menyusun sampai dengan selesainya skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, yang tentu tidak terlepas dari keterbatasan kemampuan penulis. Untuk itu, penulis sangat terbuka terhadap masukan dan kritik yang bersifat membangun guna memperbaiki dan menyempurnakan karya ini di masa mendatang. Penulis juga berharap semoga skripsi ini memberikan kontribusi dan manfaat bagi semua khususnya bagi pengembangan di dunia Pendidikan.

Singaraja, 12 Maret 2026

Penulis

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
PRAKATA	vi
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	9
1.3 Pembatasan Masalah.....	10
1.4 Rumusan Masalah.....	11
1.5 Tujuan Penelitian	11
1.5.1 Tujuan Umum.....	11
1.5.2 Tujuan Khusus.....	12
1.6 Manfaat Penelitian	12
1.6.1 Manfaat Teoritis.....	12
1.6.2 Manfaat Praktis	13
BAB II KAJIAN PUSTAKA	14
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	14
2.1.2 Asas-asas dalam Perjanjian	15
2.1.3 Unsur-Unsur Dalam Perjanjian	18
2.1.4 Syarat-syarat sahnya perjanjian	19
2.2 Tinjauan Umum Perjanjian sewa-menyewa.....	20
2.3 Tinjauan Umum Perjanjian <i>Nominee</i>	21
2.4 Tinjauan Umum Penyelundupan Hukum (<i>Fraus Legis</i>)	23
2.5 Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah	24
2.5.1 Hak Penguasaan Atas Tanah oleh Warga Negara Asing.....	28

BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1 Jenis Penelitian	31
3.2 Pendekatan Penelitian	32
3.3 Bahan Hukum.....	35
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	36
3.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	37
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	40
4.1 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.	40
4.1.1 Identitas para pihak dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin ...	40
4.1.2 Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin.	41
4.1.3 Analisis terhadap Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin Dalam Perkara Perjanjian Sewa-menyewa.....	50
4.2 Akibat Hukum atas perjanjian sewa-menyewa seumur hidup sebagai upaya penyelundupan hukum terhadap Penguasaan hak atas tanah oleh Warga negara asing	70
BAB V PENUTUP.....	77
5.1 Kesimpulan.....	77
5.2 Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN	