

**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)**

Oleh

Kadek Oktavianiasih, NIM 2214101060

Program Studi Ilmu Hukum

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin, serta akibat hukum atas 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 KUHPerdara, 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.

***JURIDICAL ANALYSIS OF LIFETIME LEASE AGREEMENTS AS
LEGAL CIRCUMVENTION OF LAND RIGHTS CONTROL
BY FOREIGN NATIONALS
(A STUDY OF DECISION NUMBER 112/PDT.G/2016/PN GIN)***

By

Kadek Oktavianiasih, NIM 2214101060

Legal Studies Program

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 a lifetime lease agreement as an act of circumvention of law is that the agreement is deemed null and void by operation of law due to its unlawful cause and its contradiction with prevailing laws and regulations. Consequently, the lease 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*