

SKRIPSI

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH HAK MILIK TANPA BATAS
WAKTU ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN
WARGA NEGARA INDONESIA**



Diajukan oleh:

**NADILA MAHYUNI
NIM. 2010211220048**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Februari 2024**

SKRIPSI

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH HAK MILIK TANPA BATAS
WAKTU ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN
WARGA NEGARA INDONESIA**



Diajukan oleh :

**NADILA MAHYUNI
NIM. 2010211220048**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Februari 2024**

**Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas
Waktu Antara Warga Negara Asing Dan
Warga Negara Indonesia**

SKRIPSI

(Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Lambung Mangkurat)



Diajukan Oleh :

NADILA MAHYUNI

NIM. 2010211220048

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN

TEKNOLOGI

Banjarmasin, Februari, 2024

LEMBAR PERSETUJUAN

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia

Diajukan Oleh :

NADILA MAHYUNI

NIM. 2010211220048

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang Panitia Penguji pada hari Selasa
tanggal 5 Maret 2024

Dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing,



Hj. Syahrida, S.H., M.H.
NIP. 197401161998022001

Diketahui

Banjarmasin, 5 Maret 2024

Ketua Program,



Muhammad Ananta Firdaus S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia

Diajukan Oleh :

NADILA MAHYUNI

NIM. 2010211220048

Skripsi ini memenuhi syarat untuk di sahkan
sebagai persyaratan Yudisium

Nomor

: 144 / UN.8 / 1.11 / SP / 2024

Tanggal

: 07 MAR 2024

Mengesahkan :

Dean Fakultas Hukum



Prof. Dr. Ahmad Faishal. S.H., M.H.

NIP. 97506152003121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah di uji dan dipertahankan

Di depan sidang panitia penguji

Pada Hari Selasa, Tanggal 5 Februari 2024

Dengan Susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

Pembimbing / Anggota : Hj. Syahrida, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan keputusan

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat**

Nomor : 273/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 1 Maret 2024

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nadila Mahyuni
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211220048
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 8 Juni 2003
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Hukum Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya berjudul :

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH HAK MILIK TANPA BATAS
WAKTU ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN
WARGA NEGARA INDONESIA**

Merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan kutipan yang di sebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa proposal skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, serta bersedia gelar kesarjanaan saya di cabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu di buat dengan sebenar benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 21 Februari 2024

buat pernyataan,



NADILA MAHYUNI
NIM. 2010211220048

MOTO

“Tiada awan di langit yang tetap selamanya. Tiada mungkin akan terus menerus tentang cuaca. Sehabis malam gelap gulita lahir pagi membawa keindahan. Kehidupan manusia serupa alam”

“Gadis yang pikirannya sudah dicerdaskan, pemandangannya sudah diperluas, tidak akan sanggup lagi hidup di dalam dunia nenek moyangnya”

(**R.A. Kartini**)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, Segala Puji Bagi Allah SWT Tuhan Penguasa Semesta Alam, Yang Atas Kuasa Dan Ridho Nya karya ilmiah skripsi ini dipersembahkan untuk orang-orang yang kucintai dan kusayangi. Hasil karya sederhana ini penulis persembahkan kepada:

Kaka Saya Tercinta

Saya ucapkan terima kasih tak terhingga kepada kakak saya **Novia Mawarni** atas doa, motivasi yang tiada henti hentinya, cinta dan kasih sayang dan dukungan dari kakak saya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan studi di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum.

Keluarga Besar Terkasih

Saya ucapkan terimakasih juga kepada keluarga besar yang telah berperan mendukung dari segi manapun. Kepada bapak **Asrani (Almarhum)** dan Ibu **Safariyah**, tanpa mereka penulis tidak akan lahir di dunia ini. Kepada Uwa Laki **Harni (Almarhum)** dan Uwa Bini **Siti Aisyah**, Tanpa mereka mungkin penulis tidak akan hidup dan mengenyam pendidikan sampai saat ini. Kepada Uwa **Siti Anisah**, kaka **Marissa Apriliani** dan **Keluarga Besar Lainnya** yang tidak dapat penulis sebutkan satu satu, mereka berperan dalam kehidupan yang penulis jalani. Kepada keluarga besar yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas doa dan dukungannya yang selalu diberikan sehingga penulis dapat menuntaskan penelitian dan perkuliahan.

Dosen Pembimbing Skripsi

Kepada ibu **Hj. Syahrida, S.H., M.H.** selaku Pembimbing skripsi. Penulis ucapkan terimakasih banyak atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan dan keinginan.

Hormat Penulis,

Nadila Mahyuni
Nim. 2010211220048



Nadila Mahyuni. Februari 2024. **PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH HAK MILIK TANPA BATAS WAKTU ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 60 Halaman. Pembimbing Hj. Syahrida, S.H., M.H.

RINGKASAN

Indonesia adalah negara yang kaya akan sumber daya alam, termasuk tanah yang memiliki nilai strategis baik dari segi ekonomi maupun lingkungan. Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan ekonomi dan investasi di Indonesia telah menarik perhatian banyak pihak, termasuk warga negara asing (selanjutnya disebut WNA) yang ingin berinvestasi dalam berbagai sektor, termasuk properti dan pertanian. Salah satu bentuk investasi yang umum adalah kepemilikan atau penggunaan tanah. Namun, kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia tunduk pada berbagai batasan hukum dan regulasi yang mengatur hak kepemilikan dan penggunaan lahan. Praktik perjanjian sewa menyewa tanah antara WNA dan WNI tanpa batas waktu telah menimbulkan sejumlah isu yang perlu diperhatikan. Terdapat sejumlah faktor yang mempengaruhi dinamika perjanjian semacam ini.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu antar warga negara asing dan warga negara Indonesia dan Untuk menganalisis akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu antara antar warga negara asing dan warga negara Indonesia.

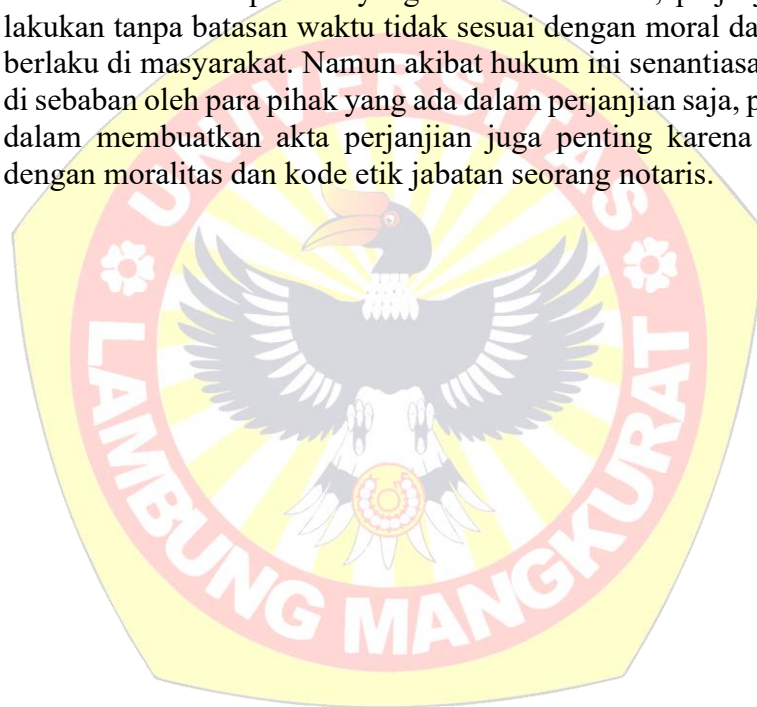
Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan dengan mengumpulkan dan menginventarisir bahan hukum yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti, diantaranya bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang kemudian diolah dan dianalisis.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa :

1. Pengaturan terkait perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu antara WNA dan WNI di atur dalam beberapa ketentuan. Dimulai dari pengaturan terkait dengan Syarat sah nya suatu perjanjian di atur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang diperjelas kembali pada beberapa ketentuan Pasal di bawahnya, selanjutnya terkait dengan Perjanjian sewa menyewa di atur didalam ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara yang mengatur mengenai unsur unsur esensialia yang harus di penuhi para pihak jika ingin melakukan perjanjian sewa menyewa dan asas asas yang terkait dengan perjanjian salah satunya kebebasan berkontrak dengan pembatasan. Kemudian terkait dengan hak atas tanah baik bagi WNI di atur dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengedepankan asas kebangsaan dalam kepemilikan hak atas tanah, dan terakhir pada UUPA yang mengatur terkait dengan agraria yang didalamnya terdapat pengaturan mengenai hak atas tanah yang dapat dimiliki WNI dan WNA dan batasan batasannya, terkhusus pada Ketentuan Pasal 44 dan 45 UUPA yang terkait dengan Perjanjian

Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNA Dan WNI.

2. Akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu antara WNA dan WNI adalah batal demi hukum, atau perjanjian dianggap tidak pernah ada. Hal ini disebabkan bahwa perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu antara WNA dan WNI tidak memenuhi unsur esensialia pada perjanjian sewa menyewa, unsur tersebut yaitu pada unsur waktu tertentu dimana pada perjanjian yang dilakukan tidak dibatasi waktu. Diketahui pada dasarnya suatu perjanjian tidak lepas dari adanya suatu asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas menentukan isi kontrak mereka namun hal tersebut juga dibatasi dengan adanya pertimbangan bahwa perjanjian tersebut harus memenuhi asas-asas di Indonesia seperti halnya pada perjanjian di atas yakni diketahui bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi asas kepatutan yang ada di Indonesia, perjanjian yang dilakukan tanpa batasan waktu tidak sesuai dengan moral dan etika yang berlaku di masyarakat. Namun akibat hukum ini senantiasa tidak hanya disebabkan oleh para pihak yang ada dalam perjanjian saja, peran Notaris dalam membuat akta perjanjian juga penting karena berhubungan dengan moralitas dan kode etik jabatan seorang notaris.



Nadila Mahyuni. Februari 2024. **PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH HAK MILIK TANPA BATAS WAKTU ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 60 Halaman. Pembimbing Hj. Syahrida, S.H., M.H.

ABSTRAK

Tujuan penelitian skripsi ini untuk mengetahui mengenai pengaturan dan akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu yang dilakukan antara warga negara asing dan warga negara Indonesia

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur yang memiliki relevansi terhadap permasalahan hukum yang diangkat penulis mengenai perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu yang dilakukan antara warga negara asing dan warga negara Indonesia.

Dari hasil penelitian skripsi menunjukkan bahwa : **Pertama**, Pengaturan terkait perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu antara warga negara asing dan warga negara Indonesia di atur didalam uud 1945, kuhperdata, uupa dan pp no 18/21. **Kedua**, akibat hukum dari perjanjian sewa menyewa tanah hak milik tanpa batas waktu antara warga negara asing dan warga negara Indonesia adalah batal demi hukum atau perjanjian di anggap tidak pernah ada dikarenakan tidak memenuhi salah satu unsur esensialia dari perjanjian sewa menyewa dan bertentangan dengan asas kepatutan di Indonesia.

Kata Kunci : Perjanjian sewa menyewa, Tanah, WNA

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Allhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkat, kasih sayang dan karunia-Nya yang telah memberikan kekuatan dan kesabaran untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini, sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang berjudul “**Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia**”. Juga tidak lupa disampaikan shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para tabi' in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa akan memberikan pahala yang berlipat ganda sesuai dengan amal kebajikannya masing-masing.

Pada kesempatan ini peneliti tidak mungkin menyebutkan satu persatu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian dan penulisan Skripsi ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya yaitu:

1. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.**, mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Hukum

2. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administrative kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini.
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Hj. Syahrída, S.H., M.H.**, selaku Pembimbing Utama, yang penuh dengan kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini.
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.**, selaku Ketua Panitia Penguji Ujian Skripsi dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.**, dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Hj. Syahrída, S.H., M.H.**, selaku Anggota Panitia Penguji Ujian Skripsi, yang juga peranannya tidak kalah penting telah banyak memberikan masukan dan saran keilmuan dan pemikiran guna lebih menyempurnakan materi penulisan dan metode penelitian skripsi ini.
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Rudy Indrawan, S.H., M.H.** selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya.
6. Yang terhormat lagi terpelajar semua **Bapak/Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang yang lebih bermanfaat bagi orang lain.
7. Yang teristimewa untuk sahabat-sahabat penulis **Nur Raima Hafizhah, Hany Amelya, Safna Sandya CI, Normaharani, Dewi Wulandari, dan Khairunnisa.** telah memberikan dukungan serta motivasi bagi penulis, selalu memberikan inspirasi untuk terus melangkah maju kedepan, menjadi teman bertukar pikiran, tempat berkeluh kesah, dan menjadi support system

terbaik bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas waktu, materi, doa yang senantiasa dilangitkan, dan seluruh hal baik yang diberikan kepada penulis selama ini.

8. **Rekan Organisasi DEWAN BESTARI dan DEWAN BASWARA DPM FH ULM.** telah hadir dalam kehidupan penulis sebagai mahasiswa.
9. Teman sahabat dan orang terdekat penulis, **Rahimah.** telah memberikan dukungan baik materi maupun dukungan emosional kepada penulis, yang selalu senantiasa hadir dan terus kebersamai penulis dalam segala situasi.
10. Seluruh teman-teman **Fakultas Hukum Angkatan 2020** dan **Teman Nongkrong** yang telah berperan banyak memberikan pengalaman, pandangan, kebahagiaan dan pembelajaran selama dibangku kuliah ini.
11. **Seluruh pihak** yang memberikan bantuan kepada penulis namun tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, semangat, dan doa baik yang diberikan kepada penulis selama ini.
12. Terakhir, terimakasih untuk **diri sendiri**, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin. Ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacita dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lain setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri Pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan mamfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat, semoga terkabul harapan tersebut.

Banjarmasin, 5 Februari 2024

Nadila Mahyuni

Nim. 2010211220048



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN	x
ABSTRAK	xii
UCAPAN TERIMA KASIH	xiii
DAFTAR ISI.....	xvii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Keaslian Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Perjanjian.....	17
1. Pengertian Perjanjian.....	17
2. Syarat Sah Perjanjian.....	18
B. Sewa Menyewa	23
1. Pengertian Sewa Menyewa	23
2. Kewajiban Para Pihak	24
3. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	25
C. Hak Tanah atas perorangan	26
BAB III PEMBAHASAN	30

A. Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antar Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia	30
B. Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia.	43
BAB IV PENUTUP	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	52
DAFTAR RUJUKAN	
RIWAYAT HIDUP	

