

Jangka Waktu Sewa Hak atas Tanah oleh Warga Negara Asing dalam Hukum Pertanahan Indonesia

Anak Agung Angga Primantari¹

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: AnggaPrimantari@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 22 Oktober 2025

Diterima : 10 April 2026

Terbit : 29 April 2026

Keywords :

Foreign Citizen; Land Law;
Land Rights; Lease Term

Kata kunci:

Hak Atas Tanah; Hukum
Pertanahan; Jangka Waktu
Sewa; Warga Negara Asing

Corresponding Author:

Anak Agung Angga
Primantari, E-mail:
AnggaPrimantari@unud.ac.id

DOI :

10.24843/AC.2026.v11.i01.p7

Abstract

This article aims to provide an in-depth analysis of the legal regulation concerning land lease rights granted to foreign nationals in Indonesia, with specific emphasis on the maximum lease duration assessed through the principle of propriety (asas kepatutan). The research employs a normative legal method, relying on statutory and doctrinal interpretation. Provisions governing such leases are primarily found in Article 44 of the Law No. 5 of 1960, additionally, Article 1548 of the Indonesian Civil Code defines a lease as an agreement. In practice, the maximum lease term for foreign nationals typically ranges from 25 to 30 years and may be extended upon evaluation. The direct granting of lease terms exceeding 70 years, particularly in the absence of provisions regarding the land's social function, periodic review, and designated use, is deemed incompatible with the principle of propriety. Such arrangements contravene legal, social, and moral standards, and risk undermining the foundational principles of Indonesian agrarian law.

Abstrak

Tujuan dari penulisan artikel ini adalah untuk melakukan analisis mendalam pengaturan sewa hak atas tanah bagi WNA di Indonesia serta batas maksimal sewa hak atas tanah oleh WNA menurut asas kepatutan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa pengaturan sewa hak atas tanah bagi WNA di Indonesia dapat dilihat pada Pasal 44 UUAgraria lebih lanjut mengenai sewa menyewa juga diatur pada Pasal 1548 KUHPerdata. Batas maksimal sewa hak atas tanah oleh WNA menurut asas kepatutan. Batas tersebut secara umum berada di kisaran 25–30 tahun, dan dapat diperpanjang dengan syarat evaluasi. Pemberian jangka waktu sewa yang langsung melebihi 70 tahun, tanpa klausul fungsi sosial, evaluasi berkala, dan peruntukan yang jelas, harus dianggap bertentangan dengan asas kepatutan, baik secara moral, sosial, maupun hukum.

1. Pendahuluan

Tanah memiliki peran strategis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara khususnya Indonesia yang merupakan negara agraris. Segala penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan tanah diatur dalam kerangka hukum nasional Indonesia guna menjamin keadilan, kedaulatan serta keberlanjutan pengelolaan sumber daya alam. Makna

penting tanah bagi masyarakat Indonesia adalah tanah bukan hanya sebagai tempat tinggal tetapi memiliki 2 (dua) fungsi utama yaitu *capital asset* dan *social asset*. Fungsi tanah sebagai *social asset* dalam masyarakat sebagai sarana pengikat kesatuan sosial untuk kehidupan setiap hari. Berikutnya tanah sebagai *capital asset* berfungsi sebagai sarana investasi.¹ Sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUDNRI1945) yang pengaturan lebih lanjut mengenai agraria di Indonesia dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUAgraria).

UUAgraria mengatur hak atas tanah yang merupakan suatu hak melekat sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUAgraria yaitu bahwa atas dasar menguasai dari negara atas tanah yang ditentukan dengan adanya hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.² Adapun hak-hak atas tanah tersebut hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak sewa, hak pakai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang.

Hak sewa menjadi salah satu bentuk yang tidak memberikan kewenangan kepemilikan namun tetap memungkinkan bagi seseorang atau badan hukum untuk memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu dengan dasar perjanjian. Berkaitan dengan hubungan hukum antara warga negara asing (selanjutnya disebut WNA) dengan hak atas tanah di Indonesia, pengaturan mengenai hak sewa memiliki arti penting. Hal ini karena WNA secara tegas tidak diperbolehkan untuk memiliki hak atas tanah dengan status hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUAgraria. Pada Pasal 21 ayat (1) UUAgraria disebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah.

Demi mendukung iklim investasi dan partisipasi asing dalam pembangunan nasional, negara memberikan ruang bagi WNA untuk menguasai atau menggunakan tanah melalui mekanisme lain seperti hak guna bangunan, hak pakai maupun hak sewa. Hak sewa atas tanah oleh WNA menjadi salah satu instrument hukum yang penting, di satu sisi pemberian hak sewa memungkinkan WNA untuk menjalankan kegiatan ekonomi atau hunian di Indonesia tanpa melanggar aturan hukum di Indonesia. Di sisi lain tidak adanya pengaturan tegas mengenai jangka waktu maksimum hak sewa berpotensi celah hukum, khususnya dalam kondisi WNA menyewa tanah untuk jangka waktu tanpa batasan sehingga menyerupai penguasaan permanen. Tidak adanya pengaturan tegas mengenai jangka waktu maksimum menimbulkan ketidakpastian hukum dan menyebabkan posisi WNI sebagai pemilik hak atas tanah menjadi lemah karena sulitnya menarik kembali setelah jangka waktu sewa yang sangat panjang serta meningkatkan potensi sengketa agraria yang berujung pada gugatan pengadilan.

¹ Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati, "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 172-87.

² Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019).

Adapun salah satu kasus sewa menyewa oleh WNA pada putusan Nomor : 94/PDT/2017/PT.DPS berkaitan dengan sewa menyewa antara Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) tentang kesepakatan antara para pihak yakni melakukan sewa menyewa dalam jangka waktu 100 tahun. Kasus lainnya Putusan MA Nomor 2785 K/Pdt/ 2011 mengenai perjanjian sewa menyewa dengan klausul jangka waktu seumur hidup. Kajian mendalam mengenai penentuan jangka waktu hak sewa oleh WNA menjadi penting untuk memastikan bahwa penggunaan tanah oleh WNA tetap dalam koridor hukum nasional dan tidak merugikan kepentingan rakyat Indonesia.

Berdasarkan keterkaitan diatas dapat diuraikan permasalahan sebagai berikut, 1) Bagaimana pengaturan sewa hak atas tanah bagi warga negara asing di Indonesia? 2) Bagaimana batas maksimal sewa hak atas tanah oleh warga negara asing menurut asas kepatutan? Tulisan ini bertujuan untuk melakukan analisis mendalam berkaitan dengan pengaturan sewa hak atas tanah bagi warga negara asing serta menganalisis batas maksimal sewa hak atas tanah oleh warga negara asing menurut asas kepatutan.

Terdapat penelitian terdahulu oleh Mira Novana Ardani, yang berjudul “Kepemilikan Hak Atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia”. Adapun permasalahan dalam jurnal tersebut adalah bagaimana pengaturan kepemilikan hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia.³ Penelitian lainnya berjudul “Hak Sewa Tanah untuk Bangunan oleh Warga Negara Asing (WNA) Sebagai Alternatif Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia”. Jurnal tersebut memuat permasalahan ketentuan perjanjian sewa tanah untuk bangunan dan akibat hukumnya.⁴ Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu karena lebih menitikberatkan pada jangka waktu hak sewa dari warga negara asing yang dikaitkan dengan asas kepatutan. Sehingga menarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Jangka Waktu Sewa Hak atas Tanah oleh Warga Negara Asing dalam Hukum Pertanahan Indonesia”**

2. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam tulisan ini yaitu metode penelitian hukum normatif yang mengkaji dan menganalisis masalah-masalah tentang hukum⁵ dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Adapun penelitian ini beranjak adanya kekosongan norma berkaitan dengan jangka waktu hak sewa, khususnya bagi warga negara asing. Bahan hukum yang digunakan dalam tulisan ini adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan hak atas tanah. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku dan berbagai jurnal yang berkaitan dengan bidang agraria.

³ Mira Novana Ardani, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia,” *Law Reform* 13, no. 2 (2017): 204-16, <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/vol%25viss%25ipp1-10>.

⁴ Nina Carona, Anis Rifai, and Arina Novizas Shebubakar, “HAK SEWA TANAH UNTUK BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA) SEBAGAI ALTERNATIF PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA,” *LITIGASI* 25, no. 1 (2024): 1-20, <https://doi.org/https://doi.org/10.23969/litigasi.v25i1.10632>.

⁵ Jonaedi Efendi, Jhonny Ibrahim, and Prasetijo Rijadi, “Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris,” 2016.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pengaturan Sewa Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing di Indonesia

Tanah memiliki kedudukan secara yuridis yang tidak dapat dilepaskan dari hukum pertanahan, pertanahan itu terkait dalam hal keyakinan, sosial, ekonomi, dan budaya. Sehingga hal-hal mengenai pertanahan memiliki makna yang sangat penting dan ditempatkan sebagai suatu bagian dalam kehidupan manusia.⁶ Berkaitan dengan kepemilikan tanah, konsep hukum pertanahan nasional menyatakan bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia adalah milik bangsa Indonesia, yang berfungsi sebagai lambang persatuan dan kesatuan negara. UU Agraria menjelaskan bahwa konsep kepemilikan tanah di Indonesia mengandung unsur komunalistik-religius, yaitu pandangan hukum yang menyatakan bahwa tanah merupakan milik bersama yang diberikan oleh Tuhan untuk dimanfaatkan demi kesejahteraan masyarakat.⁷ Keberadaan UU Agraria yang merupakan amanat dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yaitu untuk meneguhkan hak menguasai tanah oleh negara maka diperlukan adanya regulasi yang dapat mengakomodir kewenangan negara. UU Agraria memberikan warga negara untuk memiliki atau memperoleh hak atas tanah baik hak milik ataupun hak-hak atas tanah lainnya yang tercantum pada Pasal 16 UU Agraria. Dalam hal ini merupakan bentuk peran negara dalam memakmurkan warga negara dengan pendistribusian perolehan hak atas tanah.⁸

Perkembangan pembangunan negara dan arus globalisasi menyebabkan semakin banyaknya terjadi hubungan antara WNI dan WNA di bidang ekonomi, sosial dan budaya. Adapun yang dimaksud dengan orang asing berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian (selanjutnya disebut UU 6 tahun 2011) adalah orang yang bukan warga negara Indonesia. Banyaknya WNA yang datang bukan hanya untuk berlibur tapi juga bertujuan untuk berusaha dan berinvestasi di Indonesia. Apabila dicermati berdasarkan Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) UU Agraria, memuat bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah sedangkan untuk WNA hanya diberikan Hak Pakai atau hak sewa.

Hak sewa adalah hak dengan memberikan kewenangan kepada seseorang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai tanda menyewa kepada pemiliknya.⁹ Pasal 44 UU Agraria mengatur bahwa seseorang atau badan hukum berhak menyewa tanah milik orang lain untuk didirikan bangunan dengan cara membayar uang sewa kepada pemiliknya. Perjanjian sewa yang dibuat antara para pihak dilarang menyertakan syarat-syarat yang mengandung unsur

⁶ Anang Dony Irawan and Fadli Fadli, "Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Subyek Hukum Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah," *Journal of Islamic and Muhammadiyah Studies* 1, no. 1 (2020): 7-13.

⁷ Reffa Rafelya and Lina Jamilah, "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dengan WNA Menurut Hukum Positif Indonesia," in *Bandung Conference Series: Law Studies*, vol. 2, 2022, 1224-31.

⁸ Afifah Kusumadara, "Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki?," *Jurnal Media Hukum* 20, no. 2 (2013).

⁹ Ratna Nur Pratiwi and F U Najicha, "Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA," *Jurnal Hukum, Surakarta* 4, no. 2 (2023).

pemerasan. Berkaitan dengan sewa dibuktikan dengan adanya kesepakatan antara pemilik tanah dengan penyewa yang dibuat dalam bentuk perjanjian sewa menyewa. Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengatur mengenai sewa menyewa merupakan suatu perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan tertentu.

Pengaturan hak sewa atas tanah bagi WNA di Indonesia merupakan bentuk antara perlindungan terhadap kepentingan nasional dengan keterbukaan terhadap kebutuhan WNA dalam menggunakan tanah untuk tempat tinggal atau kegiatan usaha. Keberadaan sewa hak atas tanah memberikan peluang bagi WNA untuk melakukan kegiatan investasi dan usaha di Indonesia. Meskipun hak sewa merupakan salah satu hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA namun hak sewa tetap memiliki batasan yang tunduk pada kepentingan nasional sehingga hak sewa tidak dapat dipelakukan sebagai hak yang menyerupai penguasaan permanen atas tanah.

3.2. Batas Maksimal Sewa Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Ditinjau dari Asas Kepatutan

Ketentuan mengenai hak menguasai oleh negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUAgraria menegaskan bahwa berdasarkan hak tersebut, negara memiliki kewenangan untuk menentukan berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang dalam konteks ini disebut sebagai tanah. Lebih lanjut, Pasal 16 ayat (1) UUAgraria merinci jenis-jenis hak atas tanah, salah satunya adalah hak sewa. Dalam sistem hukum pertanahan nasional, hak sewa atas tanah diakui sebagai dasar hukum yang sah. UUAgraria juga secara tegas menyatakan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI Dengan demikian, WNA tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Apabila WNA ingin memanfaatkan tanah di wilayah Indonesia, maka hal tersebut hanya dimungkinkan melalui bentuk hak yang terbatas, seperti hak pakai atau hak sewa.

Berdasarkan Pasal 44 UUAgraria, WNA yang berdomisili di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah melalui hak sewa untuk bangunan, yang didasarkan pada perjanjian antara pemilik tanah (WNI) dan penyewa (WNA). Dalam hal ini, ketentuan mengenai sewa-menyewa juga merujuk pada Pasal 1548 KUHPerdata. UUAgraria sendiri tidak mengatur secara khusus mengenai jangka waktu hak sewa oleh karena itu, durasi sewa diserahkan kepada kesepakatan para pihak dan dituangkan dalam perjanjian tertulis. Hal ini selaras dengan ketentuan dalam KUHPerdata yang juga tidak menetapkan batasan waktu maksimum, melainkan hanya menyebutkan bahwa sewa dilakukan untuk jangka waktu tertentu. Hal ini berbeda dengan pengaturan hak pakai, yang secara tegas ditentukan jangka waktunya dalam peraturan perundang-undangan.

Tidak adanya pengaturan batas waktu maksimal yang jelas mengenai sewa kepada WNA yang membuat adanya ketidakpastian dan memunculkan permasalahan. Sehingga menganalisis jangka waktu sewa berdasarkan asas kepatutan diperlukan untuk mengukur wajar atau tidaknya praktik sewa menyewa tanah oleh WNA terutama jika jangka waktu sewa mendekati atau menyerupai permanen.

Secara etimologis, istilah *kepatutan* merujuk pada makna kepantasan, kelayakan, kesesuaian, dan kecocokan, di mana setiap tindakan idealnya dilakukan dalam batas-batas norma yang berlaku dalam masyarakat. Menurut pandangan Mariam Darus, kepatutan mencakup segala sesuatu yang dipandang sopan, layak, dan adil. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa konsep kewajaran dan kepatutan mencakup seluruh hal yang dapat ditangkap baik melalui nalar rasional (intelektual) maupun melalui kepekaan emosional (perasaan).¹⁰ Asas kepatutan tercermin dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat terhadap hal-hal yang secara eksplisit dicantumkan, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang, berdasarkan sifat perjanjiannya, diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Asas ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian tidak semata-mata ditentukan oleh isi formal kontrak, melainkan juga oleh rasa keadilan dan kewajaran yang hidup dalam masyarakat.¹¹ Asas kepatutan memiliki kaitan erat dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu menyangkut hal-hal yang secara tegas dinyatakan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut. Prinsip kepatutan pada dasarnya bersumber dari karakter umum peraturan hukum, yakni upaya untuk menciptakan keseimbangan di antara berbagai kepentingan yang hidup dalam masyarakat. Suatu sistem hukum tidak dapat dibenarkan apabila hanya memihak pada kepentingan satu pihak sementara mengabaikan pihak lainnya. Menurut pendapat Wirjono Prodjodikoro, masyarakat idealnya menjadi suatu "neraca lurus" yang mencerminkan keadaan yang seimbang. Jika neraca tersebut condong ke salah satu pihak, maka akan muncul ketimpangan yang pada akhirnya dapat menimbulkan dampak negatif bagi ketertiban, keselamatan, dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.¹²

Asas kepatutan merupakan asas yang menyiratkan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak, serta mengharuskan suatu tindakan atau kebijakan yang diambil dalam ruang hukum dapat diterima oleh akal sehat masyarakat, tidak merugikan kepentingan umum, dan tidak menyimpang dari norma sosial serta moral publik. Dalam konteks hukum agraria, asas kepatutan harus berdiri sejajar dengan asas keadilan sosial, asas kemanfaatan, dan asas fungsi sosial tanah. Oleh karena itu, penerapan hak sewa tanah bagi WNA, meskipun dibenarkan dalam sistem hukum, tetap harus tunduk pada parameter etis dan kepentingan nasional yang menjadi pijakan UUAgraria.

Pasal 45 UUAgraria menyebutkan bahwa hak sewa atas tanah ialah hak untuk menggunakan atau menikmati tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa kepada pemiliknya. Ketentuan ini, meskipun memberi ruang bagi WNA, tidak menentukan jangka waktu maksimal sewa. Secara normatif, kekosongan ini membuka ruang interpretasi dan fleksibilitas kontraktual antara pemilik tanah (biasanya WNI) dan WNA. Akan tetapi, fleksibilitas tersebut justru dapat menjadi celah hukum ketika digunakan untuk menyiasati larangan kepemilikan tanah oleh WNA melalui praktik-praktik penyamaran hak milik

¹⁰ Sulaeman Sulaeman, "ASAS KEPATUTAN DALAM TANGGUNG JAWAB SOSIAL DAN LINGKUNGAN PADA PERSEROAN," *Badamai Law Journal* 1, no. 1 (n.d.): 59-79.

¹¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Bumi Aksara, 2021).

¹² *ibid*

(nominee agreement) atau kontrak sewa jangka sangat panjang yang hakikatnya menyerupai penguasaan permanen. Misalnya, perjanjian sewa tanah selama 70 atau 90 tahun tanpa evaluasi tengah periode, atau dengan opsi perpanjangan otomatis, pada praktiknya tidak berbeda jauh dengan pemberian hak milik. Hal ini secara substansi bertentangan dengan UUAgraria dan semangat nasionalisme agraria yang menempatkan tanah sebagai milik bangsa, bukan objek spekulasi atau kontrol asing.

Ketika meninjau asas kepatutan dalam konteks ini, perlu dilihat dari tiga perspektif utama: pertama, proporsionalitas jangka waktu terhadap kepentingan investasi asing; kedua, keseimbangan hak dan akses antara WNA dan WNI dalam penguasaan tanah; dan ketiga, kemampuan negara untuk melakukan kontrol dan evaluasi terhadap pemanfaatan tanah. Dari sisi proporsionalitas, adalah hal yang wajar jika WNA memerlukan jaminan hukum dalam menggunakan tanah untuk investasi jangka menengah hingga panjang, seperti pembangunan properti wisata, industri, atau tempat tinggal. Dalam praktik banyak negara, penyewa asing diberikan hak guna pakai atau sewa hingga 25 tahun dan dapat diperpanjang menjadi 50 atau bahkan 70 tahun. Namun, kebanyakan sistem hukum yang menerapkan model tersebut juga melengkapi dengan kontrol ketat berupa syarat evaluasi setiap masa tertentu, pembatasan peruntukan, dan pelaporan penggunaan tanah secara berkala.

Di Indonesia, meskipun tidak ada peraturan eksplisit yang membatasi jangka waktu hak sewa bagi WNA, berbagai ketentuan sektoral dapat digunakan sebagai rujukan, misalnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang membatasi jangka waktu hak guna bangunan (yang mirip hak sewa) paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dan diperbaharui 30 tahun. Hal yang serupa tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, turunan dari UU Cipta Kerja, yang menetapkan hak pakai bagi WNA dapat diberikan selama 30 tahun, diperpanjang 20 tahun, dan dapat diperbaharui 30 tahun. Jika struktur jangka waktu ini diadopsi sebagai batas kepatutan dalam hak sewa, maka periode total penguasaan tidak lebih dari 80 tahun dengan syarat evaluasi berkala dapat dianggap wajar secara hukum dan etis. Namun, jika sejak awal WNA langsung diberi hak sewa 70-90 tahun tanpa mekanisme evaluatif, maka praktik tersebut secara moral bertentangan dengan asas kepatutan karena mengabaikan fleksibilitas dan kontrol negara atas pemanfaatan tanah.

Dari perspektif distribusi hak dan akses terhadap tanah, sewa tanah jangka panjang oleh WNA yang berlangsung di wilayah-wilayah strategis seperti Bali, Lombok, dan daerah wisata lainnya, menimbulkan kecemasan tersendiri dalam masyarakat lokal. Sering kali masyarakat menghadapi realitas meningkatnya harga tanah akibat spekulasi properti yang dipicu oleh penyewaan jangka panjang kepada WNA, serta terbatasnya akses masyarakat lokal terhadap tanah produktif karena telah dikunci dalam kontrak sewa jangka panjang. Fenomena ini menjadi bentuk ketimpangan akses yang bertentangan dengan Pasal 6 UUAgraria tentang fungsi sosial tanah, dan dengan tujuan keadilan sosial sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 UUD 1945. Dalam konteks ini, asas kepatutan menuntut adanya mekanisme regulatif yang mampu mencegah dominasi satu kelompok (yakni WNA atau korporasi asing) atas sumber daya tanah yang seharusnya dapat diakses secara merata oleh warga negara sendiri.

Lebih lanjut, asas kepatutan juga mewajibkan adanya kemampuan negara untuk mengevaluasi penggunaan tanah secara berkala demi memastikan bahwa tanah digunakan secara produktif dan sesuai peruntukannya. Dalam kontrak sewa jangka sangat panjang, negara kehilangan momentum untuk melakukan kontrol terhadap penggunaan tanah, karena kontrak telah dikunci untuk puluhan tahun ke depan tanpa mekanisme penghentian. Apabila selama masa sewa tanah dibiarkan kosong, digunakan tidak sesuai peruntukan, atau menimbulkan kerusakan lingkungan, maka negara tidak memiliki *legal standing* yang cukup kuat untuk mencabut kontrak sebelum waktunya tanpa risiko gugatan. Dalam konteks ini, maka perjanjian sewa tanah bagi WNA yang tidak disertai klausul evaluasi lima atau sepuluh tahunan, sanksi administratif, atau pembatasan perpanjangan, dapat dikategorikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan asas kepatutan dan kepentingan nasional.

Dari sisi hukum perdata, Pasal 1338 KUHPerdata mengenai semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun pasal ini juga memberikan batasan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Maka, perjanjian sewa tanah oleh WNA dengan durasi sangat panjang dapat dikritisi apabila secara substansial melanggar prinsip-prinsip dasar sistem agraria nasional yang berpijak pada semangat UUAgraria dan UUDNRI1945. Di sinilah pentingnya asas kepatutan sebagai norma penguji yang tidak hanya berdiri di ranah hukum positif, tetapi juga pada tataran etik dan keadilan sosial.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, dapat ditegaskan bahwa meskipun tidak ada satu pun peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit menetapkan batas maksimal sewa tanah oleh WNA, maka dalam perspektif asas kepatutan, batas waktu yang wajar adalah yang memberikan kepastian hukum bagi penyewa asing tanpa menghilangkan kontrol negara dan kepentingan masyarakat lokal. Batas tersebut secara umum berada di kisaran 25-30 tahun, dan dapat diperpanjang dengan syarat evaluasi. Berdasarkan analogi sistematis dengan jangka waktu HGB dan Hak Pakai, jangka waktu sewa yang wajar dapat dipertimbangkan berada dalam rentang 25-30 tahun. Batas waktu ini bukan pengaturan dalam hukum positif, melainkan ukuran kepatutan normatif untuk menilai kewajaran perjanjian sewa sehingga tidak dimaksudkan sebagai pengaturan yang bersifat mengikat secara yuridis. Pemberian jangka waktu sewa yang langsung melebihi 70 tahun, apalagi tanpa klausul fungsi sosial, evaluasi berkala, dan peruntukan yang jelas, harus dianggap bertentangan dengan asas kepatutan, baik secara moral, sosial, maupun hukum. Sehingga kerangka kepatutan, regulasi tetap memperhatikan dimensi lokal (kearifan lokal, adat transparansi serta pengaturan yang proporsional antara keuntungan investasi dan kepentingan publik/pemilik tanah).

Dengan demikian, asas kepatutan bukan sekadar norma abstrak dalam hukum agraria, tetapi merupakan prinsip yang harus dioperasionalkan secara aktif dalam setiap perjanjian penguasaan tanah oleh WNA. Sehingga penegakan kepatutan dalam pengaturan sewa tanah oleh WNA bukan hanya soal angka (misalnya berapa tahun maksimal) tetapi soal bagaimana regulasi, mekanisme kontrak, transparansi, kontrol publik, dan hak pemilik lokal serta masyarakat setempat benar-benar terjamin.

4. Kesimpulan

Pengaturan sewa hak atas tanah bagi WNA di Indonesia dapat dilihat pada Pasal 44 UUAgraria yang menyebutkan bahwa seseorang atau badan hukum berhak menyewa tanah milik orang lain untuk didirikan bangunan dengan cara membayar uang sewa kepada pemiliknya. Lebih lanjut mengenai sewa menyewa juga diatur pada Pasal 1548 KUHPerdata 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. Batas maksimal sewa hak atas tanah oleh WNA menurut asas kepatutan merupakan batas waktu yang wajar sehingga memberikan kepastian hukum bagi penyewa asing tanpa menghilangkan kontrol negara dan kepentingan masyarakat lokal. Batas tersebut secara umum di kisaran 25–30 tahun, dan dapat diperpanjang dengan syarat evaluasi. Pemberian jangka waktu sewa yang langsung melebihi 70 tahun, apalagi tanpa klausul fungsi sosial, evaluasi berkala, dan peruntukan yang jelas, harus dianggap bertentangan dengan asas kepatutan, baik secara moral, sosial, maupun hukum.

Daftar Pustaka / Daftar Referensi

Buku

Efendi, Jonaedi, Jhonny Ibrahim, and Prasetijo Rijadi. "Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris," 2016.

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media, 2019).

Jurnal

Ardani, Mira Novana. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia." *Law Reform* 13, no. 2 (2017): 204–16. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/vol%25viss%25ipp1-10>.

Carona, Nina, Anis Rifai, and Arina Novizas Shebubakar. "HAK SEWA TANAH UNTUK BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA) SEBAGAI ALTERNATIF PENGUASAAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA." *LITIGASI* 25, no. 1 (2024): 1–20. <https://doi.org/https://doi.org/10.23969/litigasi.v25i1.10632>.

Efendi, Jonaedi, Jhonny Ibrahim, and Prasetijo Rijadi. "Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris," 2016.

Ghaniyyu, Faris Faza, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati. "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 172–87.

Irawan, Anang Dony, and Fadli Fadli. "Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Subyek Hukum Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah." *Journal of Islamic and Muhammadiyah Studies* 1, no. 1 (2020): 7–13.

Kusumadara, Afifah. "Perkembangan Hak Negara Atas Tanah: Hak Menguasai Atau Hak Memiliki?" *Jurnal Media Hukum* 20, no. 2 (2013).

Pratiwi, Ratna Nur, and F U Najicha. "Mengenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di

- Indonesia Sesuai Dengan UUPA.” *Jurnal Hukum, Surakarta* 4, no. 2 (2023).
- Rafelya, Reffa, and Lina Jamilah. “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Tanpa Batas Waktu Antara WNI Dengan WNA Menurut Hukum Positif Indonesia.” *In Bandung Conference Series: Law Studies*, 2:1224–31, 2022.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media, 2019.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Bumi Aksara, 2021.
- Sulaeman, Sulaeman. “ASAS KEPATUTAN DALAM TANGGUNG JAWAB SOSIAL DAN LINGKUNGAN PADA PERSEROAN.” *Badamai Law Journal* 1, no. 1 (n.d.): 59–79.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5216).
- Peraturan Pemerintah Nomor 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)