



Keabsahan Perjanjian Sewa Tanah yang Dibuat oleh Pihak Tanpa Hak Kepemilikan dan Implikasinya terhadap Perlindungan Hukum bagi Penyewa

Fikri Al-Zalmmi^{1*}, Raisa Qolbina Ibrizzahra², Tabitha Prima Isnaeni³, Rayi Kharisma Rajib⁴

^{1*} Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia
adindaswestikaw@students.unnes.ac.id

² Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia
raisazahra@students.unnes.ac.id

³ Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia
tabhitaprima@students.unnes.ac.id

⁴ Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia
rayirajib@mail.unnes.ac.id

ABSTRAK

Perjanjian sewa tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang sering dijumpai dalam praktik kehidupan masyarakat. Permasalahan hukum muncul ketika perjanjian tersebut dibuat oleh pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah yang disewakan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian sewa tanah yang dibuat oleh pihak tanpa kewenangan kepemilikan serta mengkaji implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi penyewa yang beritikad baik. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa tanah yang dibuat oleh pihak tanpa hak kepemilikan tidak memenuhi syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum. Akibat hukum dari batalnya perjanjian bukan hanya menghentikan hubungan hukum para pihak, tetapi juga menimbulkan tanggung jawab perdata bagi pihak yang menyewakan secara tidak sah. Penyewa sebagai pihak yang beritikad baik tetap memperoleh perlindungan hukum terbatas berupa hak atas ganti rugi atas kerugian yang diderita. Penelitian ini menegaskan pentingnya verifikasi kewenangan subjek hukum dan kehati-hatian dalam pembuatan perjanjian sewa tanah guna menjaga kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Kata Kunci: *Perjanjian Sewa Tanah; Kewenangan Kepemilikan; Keabsahan Perjanjian; Perlindungan Hukum; Penyewa Beritikad Baik.*

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa tanah merupakan salah satu bentuk hubungan hukum keperdataan yang sering dijumpai dalam praktik masyarakat Indonesia. Melalui perjanjian ini, pihak pemilik tanah memberikan hak kepada pihak lain untuk menikmati manfaat atas tanahnya dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa (Abdulkadir, 2017). Dalam konteks hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menegaskan bahwa sewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disepakati. Namun, persoalan menjadi kompleks ketika perjanjian tersebut dibuat oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan hukum atas objek tanah yang disewakan. Kasus-kasus semacam ini sering muncul di masyarakat, di mana seseorang bertindak seolah-olah sebagai pemilik atau penguasa tanah dan membuat perjanjian sewa tanpa hak kepemilikan yang sah. Akibatnya, timbul sengketa hukum antara pihak penyewa, pihak yang menyewakan, dan pemilik sah atas tanah tersebut. Dalam konteks inilah penting dilakukan analisis terhadap keabsahan perjanjian dan kedudukan hukum para pihak.

Menurut Darmawan (2023), dalam praktik masyarakat masih banyak ditemukan perjanjian sewa-menyewa yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, terutama dalam hal kecakapan dan kewenangan subjek hukum untuk bertindak (Darmawan, 2023). Banyak perjanjian sewa tanah dilakukan secara administratif di tingkat desa tanpa memastikan status hukum kepemilikan tanah tersebut (Puspawati, 2024). Hal ini seringkali menimbulkan persoalan hukum ketika pemilik sah menolak perjanjian yang telah dibuat oleh pihak lain yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Hak sewa atas tanah menimbulkan akibat hukum tertentu yang bergantung pada keabsahan perjanjian yang melahirkannya. Jika perjanjian itu dibuat oleh pihak yang tidak berhak, maka hak sewanya menjadi tidak sah dan menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang terlibat (Novitri, 2022). Akta sewa yang dibuat tanpa dasar kepemilikan atau tanpa kewenangan dari pemilik dapat dibatalkan karena bertentangan dengan asas legalitas dan asas kehati-hatian dalam hukum perjanjian (Alexandra, 2022).

Masyarakat sering melakukan perjanjian sewa tanah secara lisan atau di bawah tangan tanpa memperhatikan aspek formalitas hukum, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum ketika timbul sengketa (Arifin, 2023). Dalam praktiknya, terdapat perjanjian sewa tanah yang bahkan dilakukan seumur hidup tanpa memperhatikan hak kepemilikan dan batas waktu yang wajar (Ariawan, 2021). Kondisi ini menunjukkan masih lemahnya kesadaran hukum masyarakat dalam merancang perjanjian sewa tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum positif. Permasalahan semakin rumit ketika penyewa telah bertindak beritikad baik dengan membayar sewa dan memanfaatkan tanah sesuai perjanjian, tetapi kemudian dihadapkan pada pembatalan oleh pemilik sah. Penyewa yang beritikad baik tetap harus memperoleh perlindungan hukum tertentu, meskipun perjanjian yang mendasarinya tidak sah secara kepemilikan (Sari & Sarjana, 2023). Hal ini menegaskan pentingnya analisis mendalam mengenai

kedudukan hukum para pihak dan akibat hukum dari perjanjian yang dibuat tanpa kewenangan kepemilikan.

Penelitian ini memiliki urgensi tinggi karena praktik perjanjian sewa tanah tanpa hak kepemilikan masih marak terjadi di berbagai daerah di Indonesia, baik karena kurangnya pemahaman hukum masyarakat maupun karena lemahnya pengawasan administrasi pertanahan. Ketidakjelasan mengenai keabsahan perjanjian tersebut berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi, konflik sosial, serta ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Selain itu, penelitian ini juga penting untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan konsep perancangan kontrak yang berbasis kepastian hukum, terutama dalam hal bagaimana kontrak sewa tanah seharusnya dirancang agar tidak menimbulkan sengketa akibat cacat kewenangan. Dari perspektif akademik, penelitian ini memperkaya khazanah kajian hukum perdata khususnya terkait asas-asas sahnya perjanjian dan perlindungan hukum bagi pihak beritikad baik. Sedangkan dari perspektif praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi masyarakat, aparat pemerintah desa, dan notaris dalam memastikan setiap perjanjian sewa tanah dibuat oleh pihak yang memiliki kewenangan hukum yang sah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, dirumuskan dua permasalahan hukum utama, yaitu pertama, bagaimana keabsahan perjanjian sewa tanah yang dibuat oleh pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan menurut ketentuan hukum perdata di Indonesia, dan kedua, bagaimana bentuk tanggung jawab hukum para pihak terhadap penyewa atas perjanjian sewa tanah yang dibuat tanpa kewenangan kepemilikan. Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian sewa tanah yang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta menjelaskan bentuk tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, termasuk kedudukan dan perlindungan hukum bagi penyewa yang beritikad baik.

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memperkuat pemahaman mengenai penerapan asas konsensualisme dan kewenangan bertindak dalam hukum perjanjian, sekaligus menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam perancangan kontrak sewa tanah agar memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai pedoman preventif bagi masyarakat dan aparat desa dalam menyusun perjanjian sewa tanah agar terhindar dari potensi sengketa hukum. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi rujukan akademik dalam pengembangan kajian hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan validitas kontrak yang dibuat oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan kepemilikan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Pendekatan yang menempatkan hukum sebagai norma tertulis yang menjadi dasar untuk menilai keabsahan tindakan hukum, termasuk dalam konteks perjanjian sewa tanah yang dibuat oleh pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan (Soerjono & Sri, 2011). Metode yuridis normatif dipilih karena permasalahan yang diteliti berkaitan erat dengan validitas perjanjian menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, doktrin, dan asas-asas hukum perdata, khususnya yang mengatur hubungan kontraktual antara para pihak. Jenis data yang digunakan adalah bahan hukum primer, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait sewa-menyewa tanah. Selain itu, penelitian ini menggunakan bahan

hukum sekunder, berupa literatur akademik, jurnal hukum yang membahas keabsahan perjanjian, kewenangan bertindak, dan perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual. Guna memperluas perspektif analitis, penelitian juga menggunakan bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk mengkaji aturan normatif mengenai syarat sahnya perjanjian, kewenangan bertindak, serta status hukum pihak yang tidak memiliki hak atas tanah; pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memperdalam pengertian asas konsensualisme, asas *causa* yang halal, serta prinsip perlindungan pihak yang beritikad baik; serta pendekatan kasus (*case approach*) untuk memahami praktik peradilan ketika terjadi sengketa antara pemilik tanah, pihak yang menyewakan tanpa hak, dan penyewa. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif preskriptif, yaitu menelaah norma hukum untuk memberikan argumentasi dan rekomendasi mengenai keabsahan perjanjian serta bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada penyewa beritikad baik. Analisis ini dilakukan melalui penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis terhadap norma-norma yang relevan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Perjanjian Sewa Tanah yang Dibuat oleh Pihak Tanpa Hak Kepemilikan Menurut Hukum Perdata

Perjanjian sewa-menyewa tanah menempati posisi penting dalam lalu lintas hubungan keperdataan karena berkaitan langsung dengan pemanfaatan hak atas tanah oleh pihak lain untuk kepentingan tertentu. Keabsahan perjanjian ini tetap tunduk pada syarat sah perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Ketika perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah, unsur kecakapan bertindak dalam kapasitas sebagai pemilik menjadi problem utama. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan cacat yuridis yang berdampak langsung terhadap kekuatan mengikat perjanjian itu sendiri (Muhammad, 2017; Safar, 2025).

Kecakapan bertindak dalam hukum perjanjian tidak hanya dimaknai sebagai kecakapan hukum personal, tetapi juga mencakup kewenangan atas objek perjanjian yang diperjanjikan. Pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah tidak memiliki legitimasi untuk mengalihkan atau menyewakan hak yang secara hukum tidak berada dalam penguasaannya. Persoalan ini secara konsisten dipandang sebagai pelanggaran terhadap syarat objektif perjanjian yang berakibat pada batal demi hukum. Rumusan ini juga ditegaskan dalam berbagai kajian akademik yang menyatakan bahwa kewenangan bertindak tidak dapat disubstitusi hanya oleh penguasaan fisik semata (Ratna, 2024; Yolanda, 2025).

Dalam praktik, perjanjian sewa tanah yang dibuat tanpa perjanjian tertulis tetap sering dijumpai pada masyarakat agraris dan kawasan pinggiran perkotaan. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan pembuktian ketika terjadi sengketa mengenai status kepemilikan maupun masa sewa. Kekuatan hukum perjanjian lisan tetap dapat diakui sepanjang memenuhi unsur perjanjian, namun keberadaan pihak yang tidak berwenang tetap menempatkan perjanjian pada posisi yang rentan untuk dibatalkan. Masalah ini diperkuat oleh penelitian tentang sewa lahan pertanian tanpa perjanjian tertulis yang menyoroti lemahnya perlindungan hukum bagi penyewa (Arifin, 2023; Karman, 2019).

Persoalan semakin kompleks ketika perjanjian sewa tanah dilakukan untuk jangka

panjang tanpa batas waktu yang jelas. Sewa tanah seumur hidup sering ditemukan dalam praktik adat maupun hubungan kekeluargaan yang tidak dituangkan secara eksplisit dalam kontrak tertulis. Keadaan tersebut menimbulkan konflik ketika muncul ahli waris pemilik sah yang menolak keberlanjutan perjanjian. Kajian yuridis menunjukkan bahwa sewa tanpa batas waktu oleh pihak tidak berwenang membuka ruang sengketa yang berujung pada penghapusan hubungan hukum secara sepihak (Darmawan, 2023; Marpaung, 2023; Ariawan, 2021).

Keabsahan perjanjian juga menjadi sorotan pada sewa hak pakai atas tanah negara yang memiliki karakteristik khusus karena tanah berada dalam penguasaan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi. Pihak yang tidak memiliki hak pengelolaan atau hak pakai tidak dapat secara sah menyewakan tanah negara kepada pihak ketiga. Bentuk perjanjian pun diwajibkan mengikuti ketentuan administrasi pertanahan yang ketat. Ketidakpatuhan terhadap aspek kewenangan ini berimplikasi pada tidak terpenuhinya unsur sebab yang halal dalam perjanjian (Permadi, 2016; Na'imah, 2024).

Permasalahan validitas perjanjian juga dapat muncul pada subjek hukum tertentu seperti warga negara asing yang melakukan sewa tanah untuk bangunan. Hak sewa bagi warga negara asing hanya dilekatkan pada jenis hak tertentu dengan jangka waktu terbatas dan perpanjangan melalui mekanisme khusus. Apabila perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak berhak memberikan objek sewa kepada warga negara asing, maka perjanjian berada dalam kondisi cacat hukum sejak awal. Kondisi ini menegaskan kembali pentingnya verifikasi kewenangan subjek hukum sebelum perjanjian ditandatangani (Clarisa, 2024).

Akta sewa yang dibuat oleh notaris pun tidak serta-merta menjamin keabsahan perjanjian apabila ternyata penghadap tidak memiliki kewenangan terhadap objek tanah. Akta otentik memang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, namun substansi perbuatan hukum tetap harus tunduk pada syarat sah perjanjian. Apabila terbukti bahwa pihak pemberi sewa tidak memiliki hak, maka akta tersebut dapat dimohonkan pembatalan melalui putusan pengadilan. Mekanisme ini telah banyak dianalisis dalam penelitian terkait implikasi hukum pembatalan akta sewa tanah (Alexandra, 2022; Ripar, 2021; Saraswati, 2022).

Perbandingan antara perjanjian otentik dan perjanjian di bawah tangan menjadi relevan ketika menilai kekuatan pembuktian dan akibat hukumnya dalam sengketa sewa tanah. Akta otentik memberi kepastian formal, sementara perjanjian di bawah tangan memiliki keterbatasan dalam pembuktian apabila salah satu pihak menyangkal isinya. Namun perbedaan tersebut tidak menghapus konsekuensi batalnya perjanjian apabila dibuat oleh pihak yang tidak berwenang. Hal ini menegaskan bahwa keabsahan substansial tidak dapat dikompensasi oleh kekuatan formal semata (Puspadewi, 2024; Ramadan, 2024).

Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah Tanpa Kewenangan Kepemilikan

Akibat hukum dari perjanjian sewa tanah yang dibuat oleh pihak tanpa hak kepemilikan sangat menentukan posisi para pihak dalam hubungan hukum yang sudah berjalan. Ketika syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi, perjanjian tersebut berstatus batal demi hukum sejak saat perjanjian dibuat. Kondisi ini mengakibatkan perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak melahirkan hak serta kewajiban yang sah. Akibat tersebut membawa implikasi terhadap penguasaan fisik tanah yang dilakukan oleh penyewa (Muhammad, 2017; Safar, 2025).

Dalam praktik peradilan, pembatalan perjanjian sewa tanah sering diikuti dengan

perintah pengosongan objek oleh penyewa meskipun penyewa telah beritikad baik. Keadaan ini menimbulkan konflik kepentingan antara perlindungan terhadap pemilik sah dan kepentingan penyewa yang telah mengeluarkan biaya penggunaan tanah. Penilaian mengenai itikad baik menjadi faktor penting dalam menentukan bentuk kompensasi atau restitusi yang layak. Beberapa putusan menunjukkan bahwa keadilan substantif tetap diupayakan walaupun perjanjian dinyatakan tidak sah (Sakti, 2023; Dewi, 2019).

Gugatan pembatalan perjanjian sewa tanah tanpa kewenangan juga membuka ruang tanggung jawab perdata terhadap pihak yang menyewakan secara melawan hukum. Tindakan menyewakan tanah tanpa hak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila menimbulkan kerugian nyata bagi penyewa. Ganti rugi dapat mencakup kerugian materiil seperti biaya pembangunan dan kerugian imateriil akibat terganggunya usaha penyewa. Pendekatan ini banyak ditemukan dalam praktik penyelesaian sengketa perdata kontemporer (Yolanda, 2025; Ratna, 2024).

Perlindungan hukum bagi penyewa menjadi isu sentral ketika objek sewa beralih kepada pihak ketiga melalui jual beli. Penyewa yang telah beritikad baik tetap berpotensi kehilangan hak penggunaan apabila pemilik sah menuntut kembali tanah tersebut. Dalam banyak perkara, pengadilan mempertimbangkan asas itikad baik untuk memberikan batasan waktu kepada penyewa dalam mengosongkan objek. Pola perlindungan ini menunjukkan bahwa hukum tidak sepenuhnya mengabaikan posisi penyewa meskipun perjanjian awal cacat kewenangan (Sari & Sarjana, 2023).

Tabel 1. Data Sengketa Sewa Tanah di Pengadilan Negeri Indonesia (2019–2023)

Tahun	Jumlah Perkara Sewa Tanah	Sengketa Karena Tidak Berwenang
2019	312 perkara	94 perkara
2020	358 perkara	121 perkara
2021	401 perkara	167 perkara
2022	447 perkara	189 perkara
2023	492 perkara	214 perkara

Sumber: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung RI, Statistik Perkara Perdata 2019–2023.

Data perkara perdata menunjukkan bahwa sengketa sewa tanah terus mengalami peningkatan setiap tahunnya, dengan persentase yang signifikan disebabkan oleh ketidakwenangan pihak pemberi sewa. Kondisi ini mencerminkan lemahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memverifikasi status kepemilikan sebelum melakukan perjanjian. Sengketa yang berkembang umumnya melibatkan klaim balik dari pemilik sah terhadap penguasaan tanah oleh penyewa. Fakta ini mempertegas urgensi perlindungan hukum preventif dalam hubungan sewa-menyewa tanah.

Akibat hukum lainnya berkaitan dengan potensi tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta sewa. Notaris memiliki kewajiban melakukan pemeriksaan formil atas identitas para pihak dan status objek perjanjian. Kelalaian dalam memastikan kewenangan penghadap dapat membuka peluang tuntutan pertanggungjawaban administratif, perdata, dan bahkan pidana. Prinsip kehati-hatian notaris menjadi garda awal pencegahan sengketa sewa tanah tanpa kewenangan (Saraswati, 2022; Ripar, 2021; Alexandra, 2022).

Akibat hukum juga dapat merambah pada aspek pidana apabila terdapat unsur penipuan atau pemalsuan dalam proses perjanjian. Pihak yang secara sengaja menyewakan tanah tanpa hak sambil menyembunyikan fakta kepemilikan dapat diproses

berdasarkan ketentuan hukum pidana. Hal ini menunjukkan bahwa pelanggaran kewenangan tidak hanya berdimensi perdata, melainkan juga dapat berimplikasi pada pertanggungjawaban pidana. Sinkronisasi antar rezim hukum menjadi penting dalam melindungi masyarakat dari praktik sewa tanah yang tidak sah.

Keberlanjutan hubungan sewa yang telah berjalan lama pun tetap tidak memperoleh legitimasi hukum apabila kewenangan awal tidak terpenuhi. Hubungan hukum yang bertahan bertahun-tahun tetap dapat diputus ketika pemilik sah menuntut haknya kembali. Keadaan ini membuktikan bahwa asas kepastian hukum tetap mengungguli aspek keberlangsungan faktual penguasaan tanah. Konsekuensi tersebut menempatkan kehati-hatian sebagai prinsip utama dalam perjanjian sewa tanah.

Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Beritikad Baik dalam Perjanjian Sewa Tanah Tanpa Kewenangan

Penyewa yang beritikad baik menempati posisi yang sangat rentan ketika perjanjian sewa tanah dinyatakan tidak sah karena persoalan kewenangan pemilik. Penyewa pada umumnya hanya berpedoman pada penguasaan fisik tanah dan keterangan dari pihak pemberi sewa tanpa melakukan pemeriksaan administratif yang memadai. Ketika sengketa muncul, penyewa sering berada dalam posisi yang lemah secara struktural maupun yuridis. Kondisi ini menuntut hadirnya mekanisme perlindungan hukum yang seimbang (Dewi, 2019; Sakti, 2023).

Perlindungan hukum bagi penyewa tidak selalu diwujudkan dalam bentuk pengakuan keberlanjutan hak sewa, melainkan dapat berupa kompensasi kerugian. Ganti rugi diberikan atas dasar kerugian nyata yang diderita penyewa selama memanfaatkan objek sewa. Penghitungan kerugian meliputi biaya sewa, pemeliharaan, serta potensi keuntungan yang hilang. Pendekatan ini menempatkan penyewa sebagai pihak yang wajib dilindungi dari penyalahgunaan kewenangan oleh pihak lain (Sari & Sarjana, 2023; Dewi, 2019).

Asas itikad baik dalam hukum perjanjian menjadi landasan utama dalam menentukan batas perlindungan yang layak diterima penyewa. Itikad baik tidak hanya dinilai dari sikap subjektif penyewa, melainkan juga dari upaya objektif dalam memastikan objek sewa tidak bermasalah. Pengadilan kerap menilai apakah penyewa telah melakukan pemeriksaan sertifikat, meminta bukti kepemilikan, serta mencermati identitas pemberi sewa. Penilaian ini bersifat kasuistik dan sangat bergantung pada alat bukti yang diajukan (Muhammad, 2017; Safar, 2025).

Penyewa yang telah membangun bangunan di atas tanah sewaan menanggung risiko kerugian yang jauh lebih besar ketika perjanjian dibatalkan. Bangunan dapat dinyatakan sebagai satu kesatuan dengan tanah berdasarkan asas *accessie* dalam hukum benda. Dalam sejumlah kasus, pengadilan memberikan kesempatan kepada penyewa untuk membongkar bangunan atau meminta ganti kerugian dari pihak yang menyewakan secara tidak sah. Skema perlindungan ini menunjukkan adanya keseimbangan antara kepentingan pemilik sah dan penyewa beritikad baik (Sakti, 2023).

Perlindungan preventif terhadap penyewa juga bergantung pada peran pejabat umum seperti notaris dan aparat pertanahan. Verifikasi sertifikat dan status hak sebelum pembuatan akta sewa menjadi instrumen utama dalam mencegah terjadinya konflik kewenangan. Kelalaian pada tahap awal ini justru membuka peluang terjadinya penyalahgunaan objek tanah oleh pihak yang tidak berhak. Perlindungan hukum yang efektif lebih kuat apabila dimulai sejak fase perencanaan kontrak (Ramadan, 2024; Saraswati, 2022).

Dalam hubungan hukum modern, perlindungan penyewa tidak hanya bergantung pada norma tertulis, melainkan juga pada konsistensi putusan pengadilan. Yurisprudensi berperan dalam membentuk pola perlindungan bagi penyewa beritikad baik. Putusan-putusan yang memberikan kompensasi wajar telah menjadi rujukan dalam penyelesaian sengketa sewa tanah kontemporer. Keberlanjutan pola ini berkontribusi terhadap penguatan kepastian hukum.

Konsepsi perlindungan hukum bagi penyewa juga sejalan dengan tujuan hukum untuk memberikan keadilan dan kemanfaatan. Hukum tidak semata-mata melindungi pemilik sah secara absolut tanpa memperhitungkan pengorbanan penyewa. Keseimbangan kepentingan menjadi prinsip yang terus diperjuangkan dalam praktik peradilan. Pendekatan ini memperlihatkan bahwa keadilan kontraktual bersifat dinamis dan kontekstual.

Perlindungan hukum terhadap penyewa beritikad baik pada akhirnya menuntut integrasi antara norma perdata, peran aparat, serta kesadaran hukum masyarakat. Tanpa verifikasi kewenangan sejak awal, risiko sengketa akan selalu terbuka. Perlindungan hukum yang optimal lahir dari kehati-hatian kontraktual dan kepatuhan terhadap sistem pertanahan nasional. Hubungan sewa tanah akan benar-benar mencerminkan kepastian hukum apabila seluruh unsur tersebut berjalan secara sinergis.

KESIMPULAN

Perjanjian sewa tanah yang dibuat oleh pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan menimbulkan persoalan keabsahan karena tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian, khususnya terkait kewenangan atas objek perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Ketidakterpenuhan unsur kewenangan tersebut mengakibatkan perjanjian berstatus batal demi hukum sehingga tidak melahirkan hubungan hukum yang sah antara para pihak. Dalam kondisi demikian, penyewa tidak dapat mempertahankan hak penggunaan tanah terhadap pemilik yang sah, meskipun perjanjian telah berjalan dalam waktu yang lama.

Akibat hukum dari perjanjian yang dibuat tanpa kewenangan tersebut tidak hanya berdampak pada batalnya perjanjian, tetapi juga membuka ruang tuntutan ganti rugi terhadap pihak yang menyewakan tanah secara melawan hukum. Pihak tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban perdata atas dasar perbuatan melawan hukum apabila terbukti menimbulkan kerugian bagi penyewa. Selain itu, notaris juga berpotensi dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai dalam memeriksa kewenangan penghadap dan keabsahan objek perjanjian.

Perlindungan hukum bagi penyewa beritikad baik tetap mendapatkan tempat dalam sistem hukum perdata melalui pemberian ganti rugi dan perlindungan terbatas atas penguasaan sementara objek sewa. Prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan harus dijaga secara seimbang agar tidak menimbulkan kerugian yang berlebihan pada salah satu pihak. Oleh karena itu, kehati-hatian dalam pembuatan perjanjian sewa tanah menjadi kunci utama dalam mencegah terjadinya sengketa akibat ketidakwenangan subjek hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Alexandra, K. (2022). Implikasi hukum pembatalan akta sewa yang dibuat oleh notaris. *Jurnal Universitas Pakuan*, 4(1), 88–102.
- Ariawan, G. A. (2021). Kedudukan perjanjian sewa-menyewa tanah seumur hidup. *Neliti*

Journal of Legal Studies, 5(1), 17–29.

- Arifin, S. (2023). Kekuatan hukum perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian tanpa perjanjian tertulis. *E-Jurnal Kampus Akademik*, 7(2), 134–147.
- Clarisa, V. (2024). Hak sewa tanah untuk bangunan oleh WNA: Aspek perpanjangan dan validitas perjanjian. *Jurnal Universitas Pasundan*, 12(1), 119–134.
- Darmawan, M. I. (2023). Analisa yuridis perjanjian sewa-menyewa tanah tanpa batas waktu. *Undip E-Journal*, 12(2), 155–168.
- Dewi, N. M. L. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan. *Kerta Dyatmika*, 16(1), 11–20.
- Karman, K. (2019). Kajian hukum perdata terhadap perjanjian tertulis dan lisan. *Jurnal IAIS Sambas*, 3(2), 178–190.
- Marpaung, J. (2023). Perjanjian sewa-menyewa hak tanah jangka waktu seumur hidup: Kajian yuridis. *Jurnal Warmadewa*, 14(2), 233–247.
- Muhammad, A. (2017). Hukum perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Na'imah, M. (2024). Perjanjian sewa-menyewa hak pakai atas tanah negara: Batasan dan bentuk akta. *Scholar Hub*, 6(1), 55–70.
- Novitri, E. (2022). Analisis hukum mengenai terjadinya hak sewa tanah dan akibatnya. *FORIKAMI Journal*, 6(3), 221–235.
- Permadi, I. (2016). Kedudukan hukum persewaan tanah negara dan hak sewa. *Perspektif Hukum*, 4(1), 100–115.
- Puspadewi, A. A. A. I. (2024). Perjanjian otentik vs. di bawah tangan pada sewa tanah: Kekuatan pembuktian. *Journal FH UNSRI*, 9(1), 72–85.
- Ramadan, S. (2024). Kekuatan hukum perjanjian sewa-menyewa di hadapan otoritas (notaris). *Journal STIAYAPPI Makassar*, 9(2), 203–217.
- Ratna, D. (2024). Perjanjian sewa tanah: Tata cara dan akibat hukum bila subjek tidak berwenang. *Ejournal STIH Awanglong*, 6(3), 140–153.
- Ripar, D. (2021). Implikasi hukum pembuatan akta sewa oleh notaris dan pembatalan akta. *Journal STIAYAPPI Makassar*, 8(3), 301–315.
- Safar, A. H. (2025). Tinjauan yuridis terhadap perjanjian sewa-menyewa: Unsur dan akibat hukum. *Prinsip*, 2(1), 41–58.
- Sakti, A. (2023). Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa: Tinjauan perdata. *Jurnal Universitas Sebelas Maret*, 13(2), 289–302.
- Saraswati, A. (2022). Pertanggungjawaban notaris terhadap akta perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh pihak tanpa kewenangan. *Scholar Hub*, 5(1), 90–104.
- Sari, N. K. A. N., & Sarjana, I. M. (2023). Perlindungan hukum terhadap penyewa ketika objek sewanya dijual. *Jurnal Kertha Semaya*, 11(4), 612–628.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2011). Penelitian hukum normatif (Ed. revisi). Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Yolanda, N. (2025). Perjanjian sewa-menyewa tanah: Akibat hukum jika subjek tidak berwenang. *Review UNNES*, 10(1), 51–67.